

**Gemeinde Feldafing  
Landkreis Starnberg**

**10. Änderung des Flächennutzungsplans  
„Albers-Villa“, Garatshausen**

**Umweltbericht  
mit Abschätzung zum speziellen Artenschutz**

**Bearbeitung:**



**Dr. S. Schober  
Dr. H.M. Schober  
M. Lochmahr**

Freising, Dezember 2024

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>3</b>
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans .....	3
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	5
1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung .....	6
1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit .....	7
1.5 Wirkungsbereich Lärm .....	7
1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	9
1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden .....	13
1.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser .....	16
1.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft .....	19
1.10 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild) .....	21
1.11 Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	23
1.12 Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie (Energiebedarf, Energieversorgung, Energieverteilung) .....	24
1.13 Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser .....	25
<b>2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und ökologischer Ausgleich</b> .....	<b>26</b>
<b>3. Artenschutzrechtliche Abschätzung</b> .....	<b>33</b>
3.1 Bestandserhebung .....	33
3.2 Das Vorhaben und seine Auswirkungen .....	38
3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität .....	38
3.4 Fazit .....	39
<b>4. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b> .....	<b>39</b>
<b>5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b> .....	<b>39</b>
<b>6. Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>40</b>
6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten .....	40
6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt .....	40
<b>7. Allgemein verständliche Zusammenfassung</b> .....	<b>40</b>

## 1. Einleitung

Die Technische Universität (TUM) München sieht vor, Gebäude und Park der Albers-Villa für die „TUM: Junge Akademie“ zu nutzen. Die „TUM: Junge Akademie“ ist eine von der Technischen Universität München im Jahr 2010 gegründete Bildungsinitiative. In der Akademie beschäftigen sich herausragende Nachwuchstalente aller Disziplinen, die über eine ausgeprägte Affinität zur Forschung und Lehre verfügen, parallel zu ihrem Fachstudium über einen Zeitraum von 20 Monaten mit gesellschaftsrelevanten Fragestellungen. Dem Netzwerk der Akademie gehören mehrere Münchner Hochschulen an, deren Studierende sich ebenfalls an dem Programm beteiligen. Die Technische Universität München, vertreten durch Herrn Dr. Arnulf Melzer, plant, das Albers-Anwesen in Garatshausen mit bestehenden Gebäuden und Parkanlage als Bildungseinrichtung zu entwickeln und künftig als „Junge Akademie“ in den Studienbetrieb einbeziehen zu können.

Das Nutzungskonzept der TU München fand am 29. Juni 2022 die breite Zustimmung des Haushaltsausschusses. Somit wurde die Staatsbedarfsprüfung zu Gunsten der TUM entschieden und die Immobile der TUM zur Nutzung übertragen. Eine Auflage des Haushaltsausschusses war es, den Park während der Sommermonate zu festgelegten Zeiten für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen sowie gemeinsame öffentliche Veranstaltungen mit den Kultur- und Kunstvereinen der Region zu organisieren.

### 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans

Objekt: Hans-Albers-Villa mit Park

Anschrift: Hans-Albers-Weg 6, 82340 Feldafing, Landkreis: Landkreis Starnberg

Die denkmalgeschützte Villa mit Park grenzt unmittelbar an das Ufer des Starnberger Sees an und soll den Zielsetzungen und Maßgaben des Denkmalschutzes wieder hergestellt werden. Dabei sind auch die naturschutzrechtlichen Erfordernisse zu berücksichtigen.

Im südwestlichen Teil des Parks ist zudem ein Seminargebäude geplant, das sowohl dem Lehrbetrieb der TUM dienen, wie auch für öffentliche Veranstaltungen genutzt werden soll. Voraussetzung hierfür ist jedoch eine Befreiung von den Vorgaben der LSG-Verordnung (LSG-VO).

Der westliche Teil des Parks ist ein mit angelegten Wasserbecken gestalteter Bereich. Die Wasserbecken sollen wiederhergestellt und funktionstüchtig gemacht werden. Ein Fußweg soll die Wasserbecken für die öffentliche Nutzung zugänglich machen und zudem den in unmittelbarer Nachbarschaft verlaufenden, stark frequentierten Fuß- und Radweg entlasten und die Wegeführung speziell für Fußgänger sicherer machen.

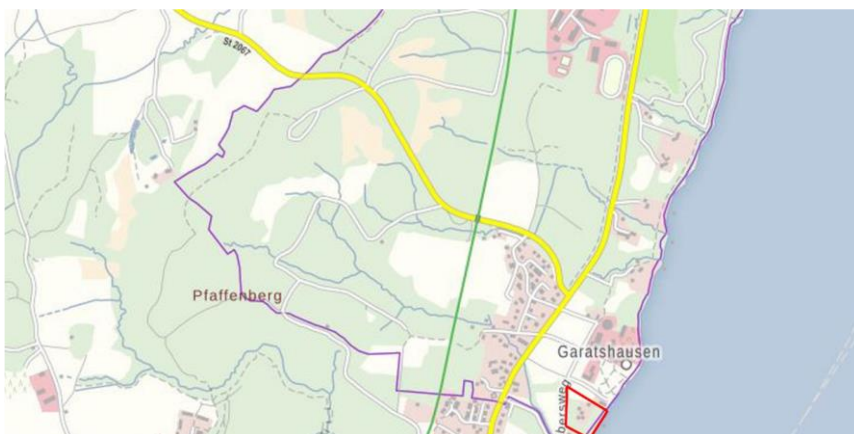


Abb. 1: Lage (rot umrandet) südlich Garatshausen am Starnberger See



## 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

### Regionalplan

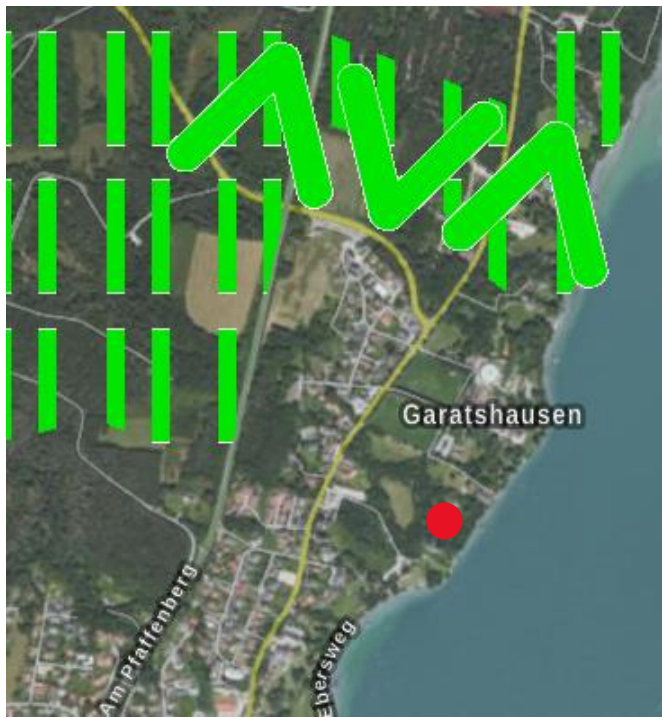


Abb. 3: Regionalplanerische Festsetzungen zum Regionalen Grünzug und zu Trenngrün (Lage des Parks der Albers-Villa mit rotem Punkt markiert).

Nach dem Regionalplan 14 für die Region München (siehe obigen Auszug) liegt das Plangebiet in keiner regionalplanerischen Kategorie. Der Regionale Grünzug und der Korridor des regionalen Trenngrüns liegen westlich bzw. nördlich der Albers-Villa.



Abb. 4: Biotopkartierte Flächen (rosafarbene Flächen) und Landschaftsschutzgebiet (punctierte Fläche), sowie Seefläche als FFH- und Vogelschutzgebiet (großes rotes und blaues Karo)

**Landschaftsschutzgebiet:**

Das Parkgelände liegt zur Gänze innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete mit der ID-Nr. LSG-00403.01.

Die Gehölzflächen in unmittelbarer Nähe zum Seeufer sind als schutzwürdige Biotopfläche kartiert („Röhrichte und Gebüsche am Ufer des Starnberger Sees zwischen Niederpöcking und Tutzing mit der Teilflächennr. 8033-0054-011).

Die Seefläche ist als FFH-Gebiet und europäisches Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) ausgewiesen (FFH-Gebiet „Starnberger See“ mit ID-Nr. 8133-371 und SPA-Gebiet „Starnberger See“ mit ID-Nr. 8133-401).

Das Landschaftsschutzgebiet gibt mit seiner Verordnung insbesondere Maßgaben für Neubaumaßnahmen. Diese Einschränkungen sind im Hinblick auf das geplante Seminargebäude zu beachten.

**Biotopkartierte Flächen:**

Die kartierte Biotopfläche ist nicht flächenscharf abgegrenzt, denn die gehölzfreien Bereiche wie z.B. die Treppenanlagen oder die Zufahrt zum Bootshaus sind nicht ablesbar. Darüber hinaus wird nicht unterschieden, ob es sich um „Gebüsche“ oder um älteren Baumbestand handelt. Dies wird im Hinblick auf die Herleitung von naturschutzfachlichen Ausgleichserfordernissen zu berücksichtigen sein.

Die beiden europäischen Schutzgebietskategorien sind durch die Parkpflege bzw. denkmalpflegerische Wiederherstellung allenfalls davon betroffen, dass als „Positivmaßnahme“ vorgesehen ist, den Schilfbestand entlang des Seeufers wiederherzustellen und zu fördern.

Diese Maßnahme ist sowohl im Hinblick auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets und insbesondere im Hinblick auf schilfbewohnende Vogelarten, also für das Vogelschutzgebiet, eine nicht nur bestandssichernde, sondern vielmehr eine aufwertende Maßnahme.

**Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Starnberg (ABSP)**

Das ABSP für den Landkreis Starnberg weist für den Bereich Garatshausen ein Schwerpunktgebiet des Naturschutzes aus und zwar das

- Schwerpunktgebiet F: Leitenhänge westlich des Starnberger Sees.

Darüber hinaus sind für den Bereich des Sees auch zwei ABSP-Flächen genannt:

- Objekt 10699 mit Ident.Nr. ID 18801691 (Starnberger See, Seefläche)
- Objekt 10647 mit Ident.Nr. ID 18801639 (Starnberger See, Westufer)

In die genannten Gebiete bzw. Flächen reicht der Park der Albers-Villa jedoch nicht hinein. Sonstige umweltrelevante Ziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen sind nicht bekannt.

**Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen****1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Es werden, dem UVG entsprechend, die Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter, untersucht, die sich durch den Flächennutzungsplan ergeben. Der erforderliche Ausgleichsbedarf für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft (gemäß §§ 14,

15 Bundesnaturschutzgesetz, Art. 6 Bayerisches Naturschutzgesetz und § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch) wird in Anlehnung an die BayKompV durchgeführt.

#### 1.4 **Wirkungsbereich Schutzgut Mensch und seine Gesundheit**

Beeinträchtigungen für die Menschen und ihre Gesundheit sind durch das Vorhaben mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Vielmehr sind bei Umsetzung des Vorhabens durch die Verbesserungen der Erholungsnutzung durchwegs Positivwirkungen zu erwarten.

Im Einzelnen werden folgende Auswirkungen betrachtet:

#### 1.5 **Wirkungsbereich Lärm**

##### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Verkehrslärmeinwirkungen:

Keine bestehenden relevanten Auswirkungen.

Gewerbelärmeinwirkungen:

Keine bestehenden relevanten Auswirkungen.

Sonstige Lärmeinwirkungen:

Sonstige Lärmeinwirkungen sind nicht vorhanden.

##### Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Realisierung der Planung werden sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit keine relevanten Auswirkungen ergeben.

##### Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Realisierung der Planung ergeben sich im Vergleich zum Bestand keine relevanten Veränderungen.

##### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Keine Maßnahmen erforderlich.

##### Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Eine schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung des Verkehrs- und Anlagenlärms nach den aktuell gültigen Normen (u.a. DIN 18005, 16. BImSchV) und technischen Regelwerke (u.a. TA Lärm, DIN 4109) ist nicht erforderlich.

### **Wirkungsbereich Erschütterungen**

Relevante Erschütterungen, wie sie beispielsweise von Bahnlinien ausgehen können, gibt es gegenwärtig im Bereich des Planungsgebietes nicht.

Im Planungsfall ergibt sich keine Änderung im Vergleich zum Ist-Zustand. Auswirkungen im Hinblick auf Erschütterungen sind demnach nicht ableitbar.

### **Wirkungsbereich elektromagnetische Felder**

Keine bestehenden oder auch künftig absehbaren, relevanten Auswirkungen.

### **Wirkungsbereich natürliche und künstliche Belichtung bzw. Beleuchtung**

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Bestehende Gebäude werden licht- oder beleuchtungstechnisch nicht verändert.

Deshalb: keine relevanten Veränderungen.

#### Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Einzige Baumaßnahme ist das geplante Seminargebäude. Es ist so konzipiert, dass licht- oder beleuchtungstechnisch keine Auswirkungen über das unmittelbare Umfeld des Gebäudes hinausreichen werden. Deshalb wird es durch das zusätzliche Gebäude keine erheblichen Veränderungen im Park der Albers-Villa bzw. darüber hinausreichend geben.

#### Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die aktuelle Parkplatzsituation wird geringfügig erweitert. Daraus entstehende Beleuchtungs- oder auch Verschattungswirkungen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen verursachen.

#### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Abstandflächen gemäß Art. 6 BayBO werden eingehalten.

### **Wirkungsbereich Erholung**

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Öffentliche Freizeiteinrichtungen sind im Plangebiet und dessen näherem Umfeld in Form des Badesüfers südlich der Albers-Villa vorhanden. Westlich des Plangebietes verläuft ein Rad- und Fußweg.

Aktuell besteht keine Erholungsnutzung im Park der Albers-Villa.

### Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Falle der Umsetzung der aktuellen Planung werden verschiedene Gehölzgruppen in der Fläche des Parks gerodet. Diese Rodungen entsprechen den Maßgaben des Denkmalschutzes. Vereinzelt sind auch Neupflanzungen von Solitär-Bäumen geplant (z.B. Solitäreiche südlich des Hauptgebäudes).

Zukünftig ist innerhalb des Parks der Albers-Villa bei öffentlichen Veranstaltungen eine Erholungsnutzung für die Besucher der Veranstaltungen möglich und vorgesehen. Insbesondere das Erleben der Alpen- und Voralpenlandschaft mit Blick auf den Starnberger See wird künftig durch die Öffnung der Gehölzflächen möglich.

Die vorhandene Fuß- und Radwegeverbindung an der Westgrenze des Parks wird durch den Bau eines zusätzlichen Fußweges verbessert.

### Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde keine Erholung möglich sein, da das Gelände des Parks für die öffentliche Nutzung nicht geöffnet sein würde. Einzig der für die öffentliche Nutzung geöffnete Aussichtsplatz am Südrand des Parks bliebe für eine gewisse Erholungsnutzung verfügbar. Der wichtige Seeblick ist jedoch auch hier gegenwärtig durch den Gehölzaufwuchs der vergangenen Jahrzehnte verschlossen. fortgeführt werden.

### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Festsetzung zu erhaltender Gehölzbestände
- Festsetzungen zu Grünflächen und mit Maßnahmen zur Biotopschaffung (insbesondere Anlage von Magerwiesen und Schilfflächen)
- Festsetzungen zu offenen Grünflächen
- Festsetzungen zu Dachgartenflächen, sowie Dachbegrünung
- Festsetzung zu erhaltenden bzw. neu zu pflanzenden Bäumen

### Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Anforderungen wurden insoweit berücksichtigt, als dass die zu Erholungszwecken genutzten bestehenden Rad- und Fußwege in ihrer gegenwärtigen Funktionalität erhalten bleiben bzw. durch den geplanten Fußweg erweitert werden.

## **1.6 Wirkungsbereich Schutzgut Tiere und Pflanzen**

### **Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand**

#### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

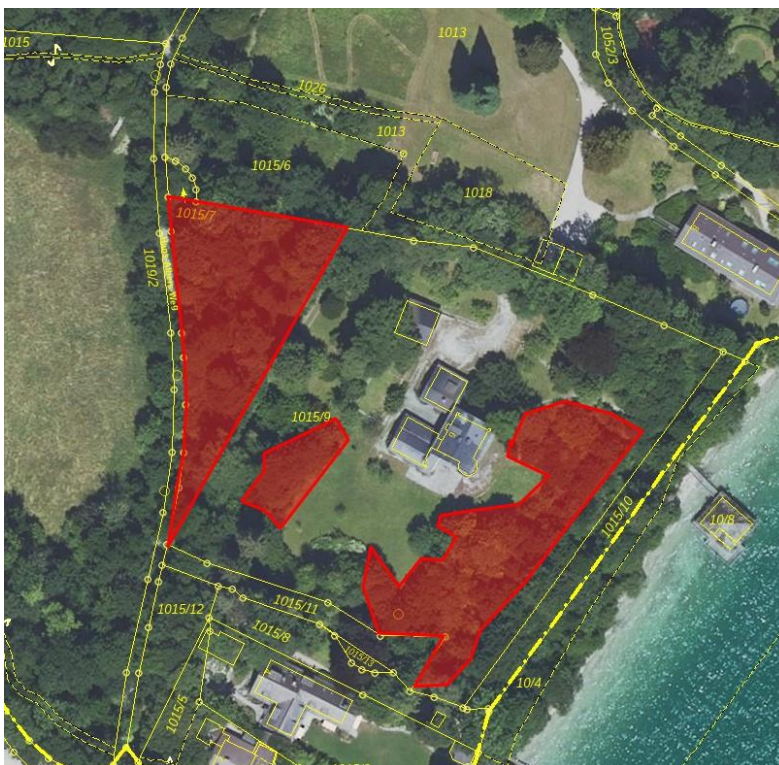
Auf dem Plangebiet befinden sich mehrere Gehölzflächen, die insbesondere durch den Aufwuchs seit Anfang der 1990er Jahre große Teile der ursprünglich offenen Wiesen- und Rasenbereiche überwachsen haben. Hinzu kommt, dass durch die Starkwindereignisse der Jahre 2023 und 2024 mehrere Windwurf-Schäden verursacht wurden.



Abbildungung 5a und 5b: Windbruchschäden 2023, auch kartierte Biotopfläche betroffen  
Hinweis: Sämtliche Bäume sind aufgenommen und in einem Baumbestandsplan dargestellt.

### Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei der geplanten Wiederherstellung und Rekonstruktion des denkmalgeschützten Parks ist vorgesehen, die prägende Gehölzstruktur des Parks zu erhalten bzw. neu zu pflanzen. Die während der vergangenen 3 Jahrzehnte aufgewachsene Gehölzsukzession soll jedoch herausgenommen werden. Dies gilt insbesondere in dem Westteil des Parks, in dem die bestehenden Wasserbecken wiederhergestellt werden sollen, sowie in den östliche gelegenen Gehölzflächen, in denen Blickachsen bzw. Blickfenster auf den Starnberger See – der LSG-Verordnung folgend - wieder hergestellt werden sollen.



Abbildungung 6: Park der Albers-Villa: Übersicht über die Eingriffsbereiche, Rodungsflächen, rot markiert.

Hinweis: Im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens ist eine konkrete Bilanzierung von Verlust und Neupflanzung von Bäumen innerhalb des Freiflächengestaltungsplans vorgesehen.

### Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung bliebe voraussichtlich der vorhandene Gehölzbestand weiterhin bestehen. Blick auf den See, die Erlebbarkeit der umgebenden Landschaft wäre weiterhin eingeschränkt.

### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung zu erhaltender Gehölzbestände (inkl. Schutzkonstruktion)
- Festsetzungen zu Grünflächen mit zu pflanzenden flächigen Gehölzgruppen und mit Maßnahmen zur Biotopschaffung
- Festsetzungen zu offenen Grünflächen
- Festsetzungen zu Dachgartenflächen, sowie Dachbegrünung
- Festsetzung zur Bestandserhaltung bzw. Neupflanzung von Bäumen

### Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die sich insbesondere aus dem BauGB, der BayBO, Naturschutzgesetzen sowie den städtischen Satzungen (z.B. Baumschutzverordnung) ergebenden Ziele und Belange werden in enger Abstimmung mit den Fachbehörden (Denkmalschutz und Naturschutz) berücksichtigt.

## **Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität**

### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

#### Amtlich kartierte Biotope

Die Gehölzflächen in unmittelbarer Nähe zum Seeufer sind als schutzwürdige Biotopfläche kartiert („Röhrichte und Gebüsche am Ufer des Starnberger Sees zwischen Niederpöcking und Tutzing mit der Teilflächennr. 8033-0054-011).

Das Parkgelände liegt zur Gänze innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete mit der ID-Nr. LSG-00403.01.

Die Seefläche ist als FFH-Gebiet und europäisches Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) ausgewiesen (FFH-Gebiet „Starnberger See“ mit ID-Nr. 8133-371 und SPA-Gebiet „Starnberger See“ mit ID-Nr. 8133-401).

#### Kartierungen

Die Ergebnisse aus der durchgeführten faunistischen Kartierung, dargestellt im Kartierbericht bzw. im Artenschutzbericht, zeigen auf, dass durch die Planungen keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote zu erwarten sind. Betrachtet wurden die artenschutz-relevanten Artengruppen: Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien, Amphibien sowie Brutvögel.

### Weitere planungsrelevante Tierarten

Weitere planungsrelevante Tierarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

### Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch mehrere Geländebegehungen zur Potenzialeinschätzung der in Frage kommenden Habitate und durch die Auswertung von weiteren Datengrundlagen wurde ein Spektrum relevanter Arten und Artengruppen ermittelt, die grundsätzlich mit mehr als nur sehr geringer Wahrscheinlichkeit im Planungsgebiet bzw. dessen unmittelbarer Umgebung vorkommen und Betroffenheiten gegenüber dem gegenständlichen Vorhaben aufweisen können. Es handelt sich hierbei um die Arten bzw. Artengruppen der Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien, Amphibien sowie der Brutvögel. Weitere Arten bzw. Artengruppen sind für das gegenständliche Gebiet mangels geeigneter Lebensräume oder auf Basis der bekannten Verbreitung mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen kann eine Betroffenheit der Arten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Zusätzliche faunistische Erhebungen, um bestehende Erkenntnisdefizite bezüglich der tatsächlichen Artvorkommen, der Nutzung des Gebiets durch die einzelnen Arten und der möglichen Betroffenheit von relevanten Arten bei Umsetzung der Planung auszuräumen, sind nicht erforderlich.

Durch die geplante Baumaßnahme werden i.S.d. strengen Artenschutzes unter Berücksichtigung der konzipierten Vermeidungsmaßnahmen (siehe Artenschutzbericht) keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.

### Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandene Nutzung, besser „Nichtnutzung“ würde voraussichtlich bestehen bleiben, da realisierbare Alternativen fehlen. Inwieweit die Lebensraumstrukturen für Vögel und Fledermäuse in ihrer jetzigen Form bestehen blieben, ist nicht vorhersehbar. Eine weitere Zunahme von Gehölzflächen durch natürliche Sukzession und damit eine Minderung der Habitat- und Strukturvielfalt ist jedoch absehbar.

### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen vorgesehen.

#### Schutz von Lebensstätten und Biotopen beim Roden und Freiräumen des Baufelds:

- Gehölzfällarbeiten bzw. Gehölz-Rückschnittmaßnahmen, Mahd von Röhrichtern und Gebäudesanierung / -abriss erfolgen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln (gemäß § 39(5) BNatSchG bzw. Art. 16(1) BayNatSchG) und damit auch außerhalb der Sommerquartierszeit von Fledermäusen sowie innerhalb der Winterschlafphase der Haselmaus.
- Freihalten der Biotop- und Gehölzbestände außerhalb des Baufelds, insbesondere von Baustelleneinrichtungen, Materiallagern, Zufahrten und dergleichen.
- Schutz angrenzender Biotop- und Gehölzflächen durch Reduzierung des Arbeitsstreifens in diesen Bereichen und durch Errichtung von an die jeweilige

Geländesituation angepassten Schutzeinrichtungen (z. B. Bauzäune).

Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der o.g. Vorkehrungen. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind im Rahmen des Vorhabens nicht notwendig.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange zum Arten- und Biotopschutz und zur Biodiversität werden berücksichtigt. Die Anforderungen des speziellen Artenschutzes zum Schutz streng geschützter Arten werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

## 1.7 Wirkungsbereich Schutzgut Fläche und Boden

### **Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen**

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Die Bayerische Landesanstalt für Fischerei, eine Einrichtung des Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, erhält im Jahr 1978 die Liegenschaft zur Nutzung und betreibt eine Versuchs- und Ausbildungsstation für die Seenfischerei. Nutzung und notdürftige Pflege des Parks finden offenbar ausschließlich im seezugewandten, östlichen Teil des Gartens statt.

Anfang der 1990er Jahre wird der Terrassenbereich mit Rosengarten, der exponierteste Teil des Parks der Villa, durch eine Überschüttung (über einen entsprechenden Bauantrag genehmigt) mit Erdmassen vollständig verändert. Vermutlich waren die Treppenanlagen über die Jahre nicht mehr ausreichend standsicher (siehe Planungen des Landbauamtes München aus dem Jahr 1994 in den Anlagen).

Der westliche Teil des Parks mit Wasserbecken bleibt in der Zeit nach 1978 bis in die Gegenwart ungenutzt und ohne Pflege. Es entsteht dichter Gehölzaufwuchs. Die ursprünglich vorhandene Wasserzufuhr aus dem westlich gelegenen Mühlbach ist unterbrochen.

Die Villa am Seeufer steht nun seit 2009 leer, Gebäude und Park blieben sich seither selbst überlassen. Auf den von Erdmassen überschütteten Flächen und im Westteil des Parks, rund um die Wasserbecken, siedeln sich Gehölzbestände an. Die danach entstehende Gehölzsukzession bildet im Lauf der vergangenen Jahre eine dichte Gehölzfront, die den Blick von der ehemaligen Terrasse und den terrassennahen Gartenflächen auf den See völlig versperrt.

Zu Altlasten und Kampfmittel:

Keine Erkenntnisse

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die o.g. Erdmassen werden vollständig entfernt, um den ursprünglichen Zustand des Rosengartens den Maßgaben des Denkmalschutzes entsprechend wieder herzustellen. Insofern werden auch die überschütteten Bodenschichten wieder freigelegt.

Bodenkundlich bzw. auch im Zusammenhang bodenschützender Zielsetzungen ist dies als Positivmaßnahme zu werten.

#### Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die in den 1990er Jahren ausgebrachten Bodenmassen blieben in dem Bereich östlich des Hauptgebäudes der Villa (Rosengarten mit Treppenanlage) liegen. Die denkmalschützenden Zielsetzungen könnten nicht realisiert werden.

#### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die geplanten Maßnahmen zur Freilegung der ursprünglichen Bodenoberfläche sind als Positivmaßnahme zu sehen. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt werden sollen:

Kein Erfordernis.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

Kein Erfordernis.

#### Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes bzw. der Bundesbodenschutzverordnung wurden bzw. werden im Zuge der Altlastenuntersuchung und dieser Planung berücksichtigt. Eine Gefährdung für die zulässigen Nutzungen wird ausgeschlossen.

### **Wirkungsbereich Bodenfunktionen**

#### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Das Schutzgut Boden lässt sich anhand der Speicher- und Regelungsfunktion, der biotischen Lebensraumfunktion und der natürlichen Ertragsfunktion sowie der Natürlichkeit und Seltenheit einstufen. Potenzielle Beeinträchtigungen entstehen durch Entwässerung, Schadstoffeintrag, Verdichtung und Flächenverlust durch Bodenversiegelung sowie Überbauung.

Die Böden im Plangebiet sind weitestgehend anthropogen überprägt bzw. flächig überschüttet durch Fremdmaterial. Flächen mit einem natürlichen oder naturnahen Bodenaufbau sind nicht mehr vorhanden.

#### Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die geplanten Maßnahmen zur Freilegung der ursprünglichen Bodenoberfläche sind als Positivmaßnahme zu sehen. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Seltene Böden sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Innerhalb des Parks werden Festsetzungen zu Grünflächen getroffen, so dass in diesen Bereichen zumindest teilweise Bodenfunktionen erfüllt werden können.

#### Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die in den 1990er Jahren ausgebrachten Bodenmassen blieben in dem Bereich östlich des Hauptgebäudes der Villa (Rosengarten mit Treppenanlage) liegen. Die denkmalschützenden Zielsetzungen könnten nicht realisiert werden.

#### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die geplanten Maßnahmen zur Freilegung der ursprünglichen Bodenoberfläche sind als Positivmaßnahme zu sehen. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Zudem sind folgende Maßnahmen innerhalb des Freiflächengestaltungsplans vorgesehen, die auch bodenbildende bzw. bodenstabilisierende Wirkung entfalten werden:

- Begrünung nicht bebauter Flächen mit Magerwiesen und Obstbaumpflanzungen;
- Nach Möglichkeit Verwendung versickerungsfähiger Beläge;
- Nutzung der unversiegelten, begrünten Randflächen für die Speicherung und Versickerung des anfallenden Regenwassers.

#### Maßnahmen, die vertraglich geregelt werden sollen:

Keine Maßnahmen erforderlich.

#### Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Der im Bundesbodenschutzgesetz und BauGB verankerte Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden berücksichtigt.





Abb. 8: Geplanter Zielzustand der westlichen Fläche mit Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit mit Erinnerungsort, Fußweg und reaktivierten Wasserbecken. Der Baumbestand insbesondere an solitären Erlen und anderen Baumarten wird erhalten.

### Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die nächstgelegenen Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht berührt. Es sind somit keine erheblichen Beeinträchtigungen bzw. negativen Auswirkungen zu erwarten.

Durch den geplanten Bau eines Seminargebäudes – vorausgesetzt es wird eine Befreiung von den Vorgaben der LSG-VO erteilt - entsteht in einer Größenordnung von voraussichtlich 100 – 150 m<sup>2</sup> zusätzliche, überbaute bzw. versiegelte Fläche.

Das Planungsgebiet wird im Trennsystem entwässert. Schmutzwasser wird über das bestehende öffentliche Kanalsystem der Kläranlage zugeführt.

Regenwasser von Dach- und Belagsflächen wird in die o.g. Wasserbecken übergeleitet.

Durch die Überleitung des Dachwassers in die Wasserbecken wird der Verdunstungsanteil erhöht und das Kleinklima reguliert.

### Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würden die Positivwirkungen auf Erhöhung des Verdunstungsanteils und der damit verbundene Kühleffekt auf das Kleinklima nicht entstehen.

### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Verwendung durchlässiger Bodenbeläge soweit möglich.
- Festsetzungen zur Begrünung.
- Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen.

### Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Im Weiteren wird der Vollzug der einschlägigen Fachgesetze (WHG) und darauf aufbauender bzw. ergänzender Regelungen (z.B. Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) beachtet.

## **Grundwasser**

### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Zum Grundwasser liegen keine Erkenntnisse vor.

In das Grundwasser des Planungsgebiets wird nicht eingegriffen.

### Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Während der Bauphase können gewisse Auswirkungen auf das Grundwasser erwartet werden, da die Baugruben tiefer als die Gebäude reichen. Das dort bauzeitlich anfallende Wasser wird abgepumpt und anschließend über Sickerwasserbrunnen wieder dem Grundwasserkörper zugeführt.

Auswirkungen auf Nachbargrundstücke im Umfeld des Bauvorhabens, die durch die baulichen Eingriffe in den Grundwasserkörper entstehen können, sind voraussichtlich unerheblich.

#### Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Beeinträchtigungen oder negative Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht absehbar.

#### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Sollten unvorhergesehene Eingriffe in das Grundwasser erforderlich sein, wird ein wasserrechtliches Verfahren eingeleitet.

#### Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

Bauzeitlich anfallende Wasser wird abgepumpt und anschließend über Sickerwasserbrunnen wieder dem Grundwasserkörper zugeführt.

#### Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange werden berücksichtigt.

### **1.9 Wirkungsbereich Schutzgut Klima / Luft**

#### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Die klimatischen Verhältnisse im Starnberger Raum bzw. im Naturraum des Moränen-Hügellandes werden vorwiegend von atlantischen Luftmassen aus westlichen und südwestlichen Richtungen geprägt. Daneben spielen auch kontinentale Luftmassen aus östlichen Richtungen sowie der westöstlich verlaufende Querriegel der Alpen mit seiner Stau- und Föhnwirkung eine Rolle.

#### Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Überplanung der Albers-Villa entstehen aufgrund der geringen Vorhabenfläche allenfalls in geringem Umfang Auswirkungen auf das lokale Klima, zumal der Starnberger See den bei Weitem größten Regulierungseinfluss auf die Luftströmung in diesem Raum ausübt.

Aktuell leisten die vorhandenen Baum- und Gehölzpflanzungen einen gewissen positiven Beitrag bzgl. einer Regulierung des lokalen Klimas durch Frischluftentstehung und Reduzierung der Aufheizung in den Sommermonaten durch Schattenwurf. Künftig wird sich diese Wirkung aufgrund der Gebäudeflächen und des geringeren Baum- und Gehölzbestandes reduzieren. Eine mögliche vorteilhafte Wirkung der Neupflanzungen ergibt sich erst nach mehreren Jahren, wenn die neu gepflanzten Bäume eine ausreichende Größe erreicht haben.

Veränderung der lokalen Luftströme sind trotz der Gebäude nicht zu erwarten, da durch die Lage der punktuellen Gebäude keine Abriegelung der Luftströme eintreten, sondern eine Durchströmung auch weiterhin möglich sein wird.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Temperatenausgleichende Wirkungen gingen von den bestehenden Grünflächen mit Baumbestand aus.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vorgesehene Maßnahmen:

- Erhalt von Grünflächen und Gehölzbeständen
- Pflanzung von Bäumen

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Pflanzung von Bäumen mit bestimmter Pflanzqualität.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange zum Klimaschutz werden berücksichtigt.

## 1.10 Wirkungsbereich Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild)

### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Aus der Umgebung ist die Parkfläche aufgrund des Gehölzaufwuchses in den vergangenen 3 Jahrzehnten weitgehend optisch nicht erlebbar und wahrnehmbar. Und umgekehrt: Auch von dem Hauptgebäude der Villa ist der Blick auf den See nur eingeschränkt möglich.



Abb. 9: Villa mit Nebengebäuden im Herbst 2022, Blick nach Osten. Die Aufnahme zeigt, in welchem Umfang sich die Gehölzbestände vor allem auf der Seeseite ausgeweitet haben. Die überschüttete Fläche des ehemaligen Rosengartens wurde auf eine kleinflächige Wiesenböschung reduziert, die anlageprägenden Blickbeziehungen zum See sind gänzlich verschwunden

### Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Gehölzbestände des Parks werden durch gezielte Auflichtungen und Rückschnittmaßnahmen den Blick auf den See und die Moränen- bzw. Alpenlandschaft öffnen. Damit wird auch der Blick auf die Villa sowohl von der Westseite her, wie auch vom See her geöffnet. Das denkmalgeschützte Hauptgebäude wird sowohl von Westen, wie auch von Osten, von der Seeseite, optisch wieder erlebbar sein (sich folgende Abbildung 10).



Abb. 10a: Rekonstruktion wichtiger Blickbeziehungen (Gutachten Wiegel)

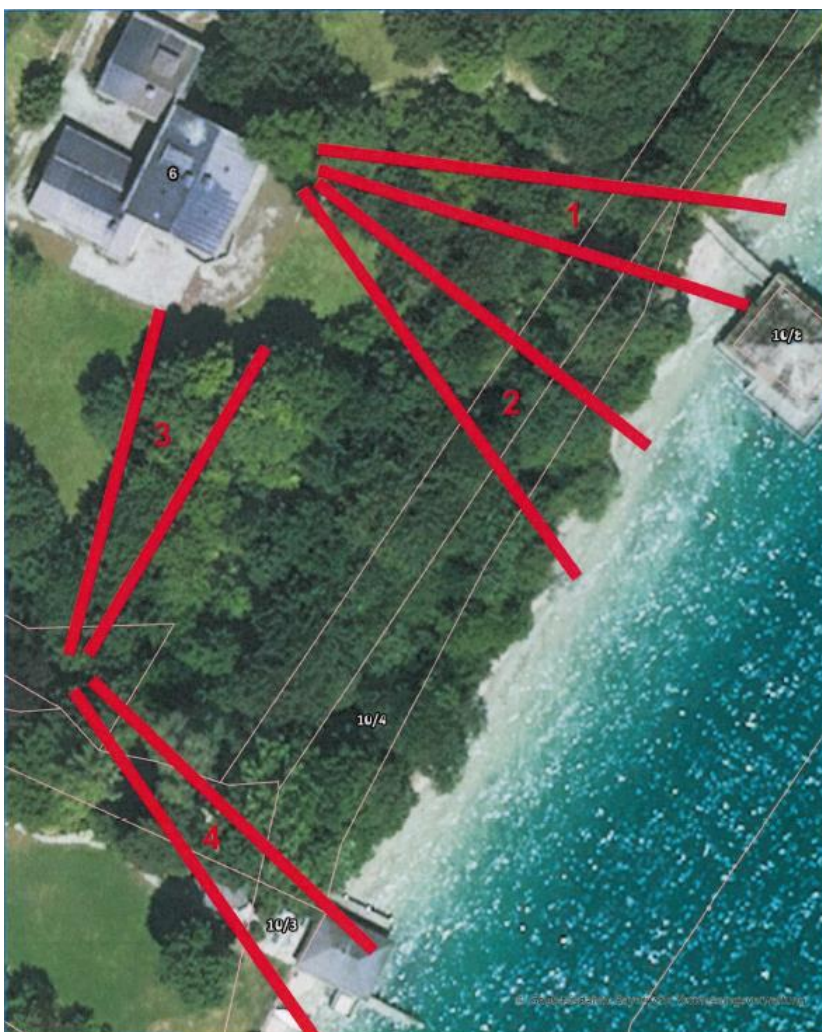


Abb. 10b: Festlegung wichtiger Blickbeziehungen (Fachbehördetermin vom 21.11.2024)

### Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die optische Erlebbarkeit auf das denkmalgeschützte Hauptgebäude und den Park wäre nicht gegeben.

### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vorgesehene Maßnahmen:

- Pflanzung von einzelnen Solitärbäumen
- Erhalt von Grünflächen und Gehölzstrukturen

### Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Nicht relevant.

## **1.11 Wirkungsbereich Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Textübernahme aus Kap. 4.2 des vorliegenden Parkentwicklungskonzepts von Büro Wiegel und Büro Dr. Schober GmbH)

Innerhalb des Planungsumgriffs befindet sich die denkmalgeschützte Albers-Villa mit Park. Unter Loé wurde der Villengarten als Landschaftsgarten angelegt. Der Schauspieler und Sänger Hans Albers erwarb die Villa im Jahr 1935 von der Familie Thurn und Taxis für sich und seine Lebensgefährtin Hansi Burg. Die Villa und die zugehörigen Nebengebäude wurden 1935/36 bzw. 1948 in neubarocken, „heimatstiligen“ Formen umgestaltet. Eine Weiterentwicklung erfuhr auch der Landschaftsgarten. Im See wurde 1936 nach Entwurf von Georg Hellmuth Winkler ein Boots- und Badehaus errichtet. Das nördliche Nebengebäude wurde im Jahr 1948 von Heinrich Goebel zur Doppelgarage in neubarocken Formen umgebaut. Die aufwändigen Beschläge der Villa aus der Zeit von 1935/36 und 1948 fertigte der Tutzinger Kunstschmied Wolfgang Bodemann. [...] Außerdem erhielt die Seeseite eine weit ausgreifende Terrasse mit einem Rondell als Point de vue im Norden, das sich erhalten hat, und einer einläufigen Treppenanlage zum Seeufer, die in der Nachkriegszeit zerstört oder zumindest verschüttet wurde.

Nahe zum Ufer wurde im Jahr 1936 von dem Architekten Georg Hellmuth Winkler das große Boots- und Badehaus errichtet. Das über einen Steg zu erreichende und ungewöhnlicherweise mit Ried gedeckte Gebäude nimmt ebenfalls Anleihen an der Barockzeit durch sein Zeltdach mit Bekrönung und Fledermausgaube, die Konstruktion in Blockbauweise mit kräftigen Bohlen und die gewundene Säule als Eckstütze. [...] Auf drei Seiten wird das Bootshaus von einem terrassenartigen Steg umgeben.

Der Villengarten geht in seiner Gestaltung auf die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts zurück und erfuhr eine Umgestaltung im Sinne eines Reformgartens mit barockisierenden Elementen in der Zeit von Hans Albers in den Jahren von 1935/36 bis in die frühe Nachkriegszeit. Unter

Hans Albers wurde der weit ausschwingende Zufahrtsweg angelegt, der die Villa viertelkreisförmig umrundet und verschiedene Blickbeziehungen auf die Villa ermöglicht. Die Zufahrtsallee ist teilweise von mächtigen Bäumen der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts gesäumt, die als Einzelbäume oder Clumps gepflanzt sind.

Westlich der Einfahrtsallee wurden vermutlich noch in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts mehrere flache Fischteiche hintereinander in der künstlichen Abzweigung des Mühlbachs angelegt, die mit Feldsteinen gefasst sind. Der durch einen öffentlichen Weg abgetrennte, bald nach 1935 erworbene westliche Teil des Grundstücks ist erheblich geringfügiger gestaltet und weist keine Denkmaleigenschaft auf.

Die Villa ist ein seltenes und qualitätvolles Beispiel für die Fortschreibung der Villenkultur am Starnberger See durch die Umwandlung eines klassizistischen Landhauses samt zugehöriger Gebäude in eine repräsentative Villenanlage in Formen des barockisierenden Heimatstils.

#### Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die wesentlichen Ziele des Denkmalschutzes werden umgesetzt. Die maßgeblichen umwelt- und naturschutzfachlichen Erhaltungsziele können dabei eingehalten werden.

#### Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die wesentlichen Ziele des Denkmalschutzes und des Naturschutzes könnten nicht umgesetzt werden.

#### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßgebliche Ziele des Naturschutzes im Hinblick auf die Erhaltung der prägenden Altbäume und der Biotopflächen sollen eingehalten werden.

#### Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange werden eingehalten.

### **1.12 Wirkungsbereich Umweltbelang Energie (Energiebedarf, Energieversorgung, Energieverteilung)**

#### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Über aktuelle Energieversorgung liegen keine Angaben vor.

#### Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Energieversorgung erfolgt über das öffentliche Netz. Der Bedarf an elektrischer Energie wird darüber hinaus auch über Photovoltaikanlagen auf den Dächern der bestehenden Gebäude und des geplanten Seminargebäudes gedeckt. Einwände dagegen von Seiten des Denkmalschutzes liegen nicht vor.

#### Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Nicht relevant, da kein außerordentlicher Energiebedarf.

#### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vorgesehene Maßnahmen:

- Photovoltaik-Anlage

#### Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien werden gemäß o.g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

### **1.13 Wirkungsbereich Umweltbelange Abfälle und Abwasser**

#### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Kanalisation.

#### Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Flächen zur Sammlung von Abfällen und Wertstoffen sind nicht vorgesehen bzw. nicht erforderlich.

#### Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin ungenutzt fortbestehen. Ein Bedarf an Abfall- bzw. Abwasserentsorgung bestünde nicht.

#### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

#### Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Es werden die Anforderungen des Abfallwirtschaftsbetriebs für die Entsorgung von Abfällen sowie die Anforderungen der Abwasserentsorgung eingehalten.

## 2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und ökologischer Ausgleich

Im Bebauungsplan wird die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich in Anlehnung an die BayKompV differenziert geführt.

Naturschutzfachlich gesehen wird die Wiederherstellung des Parks nach den o.g. Zielsetzungen auch naturschutzrechtlich relevante Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG nach sich ziehen. Insbesondere die Herausnahme der Schüttmassen, mit denen in den 1990er Jahren große Teile des Parks, insbesondere der Rosengarten überschüttet wurden, setzt voraus, dass die seither dort aufgewachsenen Gehölze gerodet werden. Auch die flächendeckende Gehölzsukzession im Bereich der Wasserbecken im Westteil des Parks, wird zumindest teilweise beseitigt werden müssen, um die Wasserbecken wieder in Funktion setzen und den Erinnerungsort anlegen zu können.

Im Zuge der Wiederherstellung des Parks im Sinne des Denkmalschutzes wird es deshalb unvermeidlich sein, dass naturschutzfachlich relevante Eingriffe entstehen und dass dementsprechende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden müssen.

Es sind folgende naturschutzfachlich relevante Eingriffe absehbar:

- Rodung von Gehölzflächen im Bereich des Rosengartens unterhalb der Terrasse;
- Rodung von Gehölzen im Bereich der Wasserbecken im Westteil des Parks.

Im Zuge der Wiederherstellung von Zufahrten - zur Villa, aber auch zum Bootshaus – werden keine flächigen Rodungen erforderlich sein. Allenfalls ein Rückschnitt der Gehölze wird voraussichtlich notwendig sein.

Als Ausgleich für die naturschutzfachlich relevanten Eingriffe sind folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- Anlage von artenreichen Magerwiesen;
- Wiederherstellung der Obstwiese südwestlich der Villa mit Neu- bzw. Nachpflanzung von Obstbäumen
- Anlage von Schilfröhricht am Seeufer, südlich und nördlich des Bootshauses.

### Würdigung der betroffenen Schutzgebiete

Das Parkgelände liegt zur Gänze innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete mit der ID-Nr. LSG-00403.01.

Die Gehölzflächen in unmittelbarer Nähe zum Seeufer sind als schutzwürdige Biotopfläche kartiert („Röhrichte und Gebüsche am Ufer des Starnberger Sees zwischen Niederpöcking und Tutzing mit der Teilflächennr. 8033-0054-011).

Die Seefläche ist als FFH-Gebiet und europäisches Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) ausgewiesen (FFH-Gebiet „Starnberger See“ mit ID-Nr. 8133-371 und SPA-Gebiet „Starnberger See“ mit ID-Nr. 8133-401).



Abb. 11: Park der Albers-Villa: Lage im Landschaftsschutzgebiet (grüne punktierte Fläche), mit FFH- und Vogelschutzgebiet (Seefläche mit rotem und blauem Karomuster) sowie den kartierten schutzwürdigen Biotopflächen (pink gefärbte Flächen). Rot markiert: Vorgesehene Rodungsflächen

Das Landschaftsschutzgebiet gibt mit seiner Verordnung insbesondere Maßgaben für Neubaumaßnahmen. Diese Einschränkungen werden im Hinblick auf das geplante Seminargebäude im südwestlichen Teil des Parks beachtet (siehe blau markiertes Baufenster im Flächennutzungsplan).

Die kartierte Biotopfläche ist nicht flächenscharf abgegrenzt, denn die gehölzfreien Bereiche wie z.B. die Treppenanlagen oder die Zufahrt zum Bootshaus sind nicht ablesbar. Darüber hinaus wird nicht unterschieden, ob es sich um „Gebüschräume“ oder um älteren Baumbestand handelt. Dies wird im Hinblick auf die Herleitung von naturschutzfachlichen Ausgleichserfordernissen zu berücksichtigen sein.

Die beiden europäischen Schutzgebietskategorien sind durch die Parkpflege bzw. denkmalpflegerische Wiederherstellung allenfalls davon betroffen, dass als „Positivmaßnahme“ vorgesehen ist, den Schilfbestand entlang des Seeufers wiederherzustellen und zu fördern.

Diese Maßnahme ist sowohl im Hinblick auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets und insbesondere im Hinblick auf schilfbewohnende Vogelarten, also für das Vogelschutzgebiet, eine nicht nur bestandssichernde, sondern vielmehr eine aufwertende Maßnahme.

### Prüfung des Ausgleichserfordernisses

Im Zuge der Sondierungsgrabungen wurden die vergleichsweise jungen Gehölze auf den Aufschüttungsflächen gerodet (siehe hierzu eigenen Gestattungsantrag der TU München vom 03.02.2023). Denkmalpflegerisch bestimmende Bäume für den Park waren ausgenommen und blieben erhalten.

Bislang beschränkte sich die Gestattung der Gehölzentnahme auf den Bereich des ehemaligen Rosengartens. Es ist aber vorgesehen, auch im Westteil des Parks, im Bereich der ehemaligen Wasserbecken, die Gehölzbestände mit aufwachsenden, jungen Erlen herauszunehmen, um die Wasserbecken wieder in Stand und Funktion setzen zu können. Die Altbäume werden soweit wie möglich erhalten. Hierzu ist eine eigene Abstimmung mit der Naturschutzbehörde vorgesehen. Die zu erhaltende Baumsubstanz wird dabei vor Ort markiert und in einer gemeinsamen Begehung mit der Naturschutzbehörde vor Fällung begutachtet. Ohne dieses spezielle Abnahmeverfahren werden keine Gehölze in dem Bereich der Wasserbecken gefällt.

In folgendem Luftbildplan sind die Flächen, in denen Rodungs- oder Rückschnittmaßnahmen durchgeführt werden, rot markiert.

Die Flächengrößen nach dem gegenwärtigen Planungsstand:

Fläche im Nordwesten des Parks mit ca. 800 m<sup>2</sup>, südwestlich der Villa mit ca. 400 m<sup>2</sup> und die Fläche unterhalb der Villa, in Nähe zum See mit ca. 800 m<sup>2</sup> (hier nur 50% der Gesamtfläche angesetzt, da der Bestand an Großbäume erhalten wurde).



Abb. 12: Park der Albers-Villa: Rodungsflächen und Flächen mit Gehölz-Rückschnitt, rot markiert

Durch die Rodung entstehen naturschutzfachlich relevante Eingriff, die durch das vorgegebene Verfahren gemäß der BayKompV bewertet und durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Im Park wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung (BNT-Kartierung) nach den vorgegebenen Methoden des LfU durchgeführt (siehe folgenden Plan).

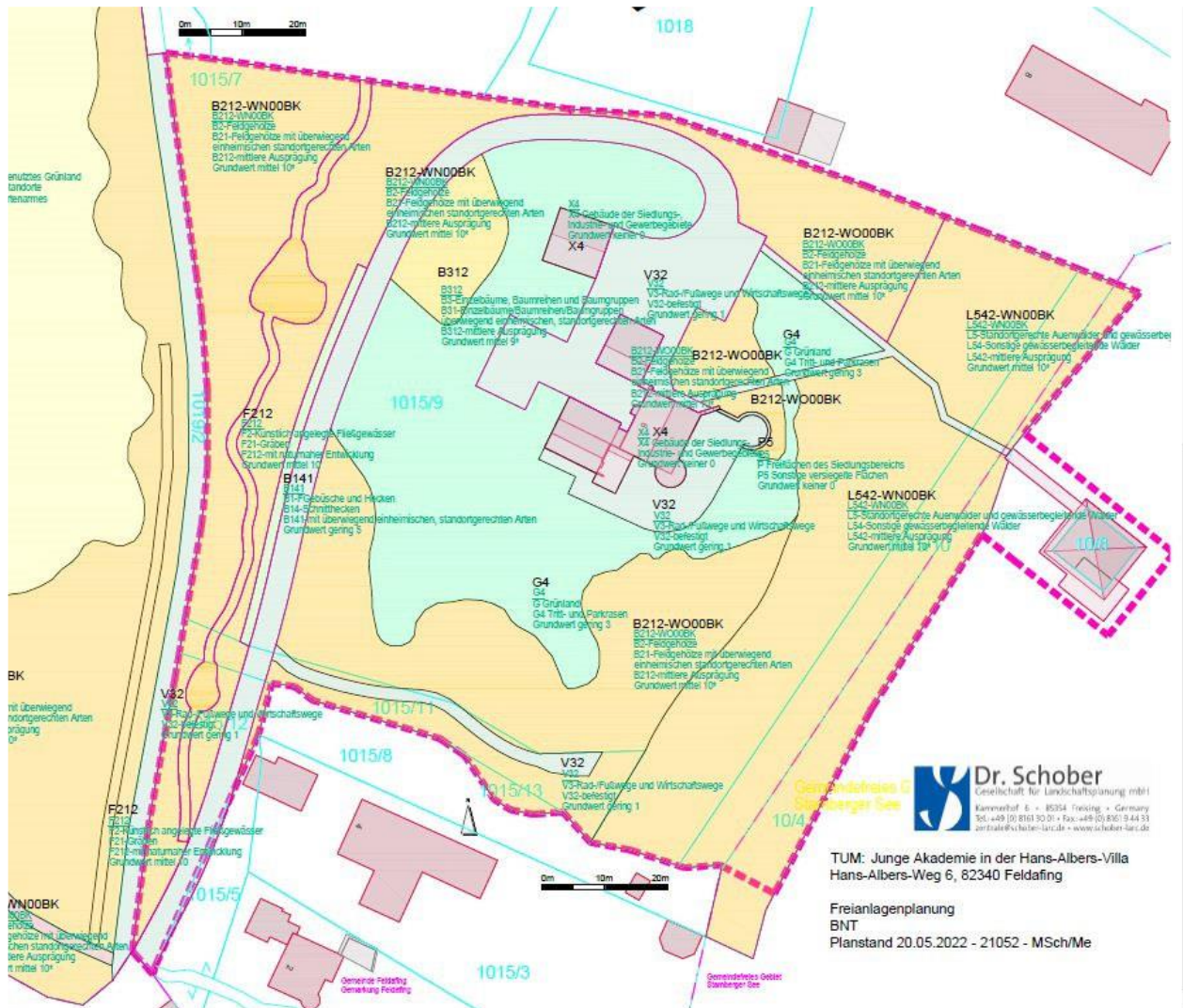


Abb. 13: Biotop- und Nutzungstypenkartierung mit vegetationskundlichem Schlüssel

### Eingriffsermittlung gemäß BayKompV

Eingriffe in Gehölzflächen:

- Fläche bei geplantem Seminargebäude mit ca. 350 m<sup>2</sup> mit BNT-Code „B212 – WO00BK“, mittlere Ausprägung mit 10 Wert-punkten (WP) betroffen.  
Ermittelter Bestandswert auf 350 m<sup>2</sup> mit 10 WP/m<sup>2</sup> = 3.500 WP

- Gehölzflächen zwischen Hauptgebäude und See bzw. zwischen Hauptgebäude und öffentlich zugänglichen Aussichtspunkt ca. 1.800 m<sup>2</sup> mit BNT-Code „B212 – WO00BK“, mittlere Ausprägung mit 10 Wert-punkten (WP) betroffen.  
Ermittelter Bestandswert auf 1.800 m<sup>2</sup> mit 10 WP/m<sup>2</sup> = 18.000 WP
- Auslichtung des Gehölzbestands bei den Wasserbecken, am Westrand des Parks, auf einer Fläche von ca. 1.600 m<sup>2</sup>.  
BNT-Code: „B212–WN00BK“ Gewässerbegleitende Wälder (Erlen-Eschenmischwald), junge Ausprägung und mittlerer Wert,  
Code B212–WN00BK mit 10 Wertpunkten im Bestand: 16.000 WP, davon nur 50% Verlust ansetzbar, da nur Jungwuchs ausgelichtet wird und der Bestand der älteren, solitären Bäume erhalten wird. Damit wird ein Verlust von 8.000 Wert-punkten angesetzt.



Abb. 14: Rodungs- und Rückschnittflächen innerhalb des Parks der Albers-Villa

#### Summe der Ausgleichserfordernisse in Wertpunkten gemäß BayKompV:

Die vorgesehenen und unvermeidlichen Eingriffe verursachen einen Verlust von ca. 29.500 Wertpunkten. Dieser Verlust wird mit entsprechend großen, neu anzulegenden Ausgleichsflächen mit einer Generierung von ca. 29.500 Wertpunkten kompensiert.

**Der Bestandwert der vorgesehenen Ausgleichsflächen nach BayKompV**

Rasenflächen im Park der Villa als vorgesehene Ausgleichsfläche mit BNT-Code „G4 Tritt- und Parkrasen (mit hoher Schnittfrequenz und/oder Trittbelastung) mit geringem Wert mit 3 WP/m<sup>2</sup> auf insgesamt 2.000 m<sup>2</sup> (siehe folgenden Luftbild-Plan).



Abb. 14: Naturschutzfachlich geeignete Ausgleichsflächen innerhalb des Parks und entlang des Seeufers mit einer Fläche von insgesamt ca. 4.000 m<sup>2</sup>, zusammengesetzt aus drei Teilbereichen:

Westlicher Teil: Reaktivierung der Wasserbecken und Feuchtfächen mit ca. 2.000 m<sup>2</sup>

Mittlerer Teil: Herstellung artenreicher Obst- und Magerwiesen mit ca. 1.800 m<sup>2</sup>

Östlicher Teil: Seeufer-Bereich, Anlage von Röhrichtflächen mit ca. 200 m<sup>2</sup>.

## **Ausgleichsmaßnahmen gemäß BayKompV**

### **1. Anlage von Magerwiesen und einer Streuobstwiese im offenen, gehölzfreien Gelände des Parks in 7 Teilflächen:**

- Aufwertung zu B441 Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland oder Halbtrockenrasen mit 12 WP
- Aufwertung auf 1.800 m<sup>2</sup> um 9 WP (= Differenz aus Bestandswertung mit 3 WP und Aufwertungswert mit 12 WP pro m<sup>2</sup>):

#### **Aufwertung um 16.200 WP.**

Vorgesehen ist die Pflanzung von Obstbäumen und die Ansaat von geeignetem Saatgut zur Herstellung artenreicher Magerwiesen unter Obstbäumen.

### **2. Neuanlage von Schilfröhricht an den Uferstreifen südlich und nördlich des Bootshauses**

- Uferstreifen Nord: ca. 140m<sup>2</sup>
- Uferstreifen Süd: ca. 60 m<sup>2</sup>
- Gesamtfläche: ca. 200 m<sup>2</sup>

Aufwertung durch Neuanlage von R121 Schilf-Wasserröhrichte auf 180 m<sup>2</sup> mit Generierung von 10 WP pro m<sup>2</sup>:

#### **Aufwertung um 2.000 WP.**

### **3. Neuanlage Wasserflächen und Feuchtflächen durch die Reaktivierung der gegenwärtig wasserlosen Becken am Westrand des Parks**

- Becken Nord mit Umgriff: ca. 600m<sup>2</sup>
- Becken Süd mit Umgriff: 400 m<sup>2</sup>
- Reaktivierung des wasserführenden Grabens mit und gewässerbegleitendem Hochstauden- und Großseggen-Saum: 500 m<sup>2</sup>
- Gesamtfläche: ca. 1.500 m<sup>2</sup>

Aufwertung auf 1.500 m<sup>2</sup> mit Generierung von 8 WP pro m<sup>2</sup>:

#### **Aufwertung um 12.000 WP**

**Die Summe aus der Aufwertung der Rasenflächen im Park, die Anlage von Röhrichtflächen am Seeufer und der Reaktivierung der Wasserbecken und der Gewässer- und Feuchtflächen am Westrand des Parks generieren insgesamt eine Wertpunkte-Summe von 30.200 WP**

**Damit wird der Verlust von ca. 29.500 Wertpunkten, die durch die Eingriffe in die Gehölzflächen verursacht werden, naturschutzfachlich ausgeglichen.**

Die oben dargestellte Eingriff-Ausgleichsbilanz basiert auf den derzeit recherchierbaren Flächengrößen. Sollten sich ein zusätzliches Ausgleichserfordernis ergeben, wird eine Nachbilanzierung durchgeführt.

Im Zusammenhang mit den oben beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen wird auch darauf hingewiesen, dass die im Westen des Parks geplanten Maßnahmen zur Wiederherstellung der Wasserbecken geeignet sind, zusätzlichen Lebensraum für seltene Pflanzen- und Tierarten bereit zu stellen und andere wertvolle ökologische Funktionen zu generieren. Diese naturschutzfachliche Aufwertung ist in oben dargestellter Bilanz nicht berücksichtigt, könnte aber wertpunktetechnisch ebenfalls angesetzt werden.

### 3. Artenschutzrechtliche Abschätzung

#### 3.1 Bestandserhebung

In der artenschutzrechtlichen Abschätzung wurden für das Bauvorhaben potenzielle Artvorkommen gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) auf Basis einer Geländeeinsicht mit Analyse des Lebensraumpotentials und der Auswertung div. Unterlagen dargestellt und hinsichtlich zu erwartender artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG untersucht.

Zur Bestimmung des grundsätzlich zu erwartenden Arteninventars wurden folgende Datengrundlagen verwendet:

- Ortsbegehungen am 14.10.2022, am 12.01.2023 und am 03.03.2023 durch M.Sc. F. Ciesiolka (DR. SCHÖBER GMBH);
- Ortsbegehung Fledermäuse am 22.09.2021 durch B. Eng. J. Kiefer;
- Auswertung der Arbeitshilfe zur saP des Bayer. Landesamtes für Umwelt (Abfrage 03/2023) für den Naturraum D66 "Voralpines und Moor- und Hügelland - kontinental (mitteleuropäisch)", den Landkreis Starnberg und die Topographischen Karten (TK25 Nr. 8033 Tutzing, 8034 Starnberg Süd, 8133 Seeshaupt und 8134 Königsdorf), in denen das Untersuchungsgebiet liegt;
- Auswertung der Daten der amtlichen Biotopkartierung (Abfrage 03/2023);
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) – Landkreis Starnberg (Stand 2007);
- FFH-Managementplan "Starnberger See" (8133-371), Abfrage März 2023 (REGIERUNG VON OBERBAYERN).

#### **Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**

Nachweise artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im betreffenden Landkreis sind Vorkommen des Bodensee-Vergissmeinnicht (*Myosotis rehsteineri*), Europäischen Frauenschuh (*Cypripedium calceolus*), Kriechenden Sellerie (*Helosciadium repens*), Sommer-Wendelähre (*Spiranthes aestivalis*), Sumpf-Glanzkrauts (*Liparis loeselii*) und der Sumpf-Gladiole (*Gladiolus palustris*) gelangen bei den Ortsbegehungen nicht. Auch umfasst das Gebiet keine Lebensräume, die als Wuchsort für diese Arten oder auch andere artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten dienen könnten. Ein Vorkommen im Gebiet kann daher für alle relevanten Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL ausgeschlossen werden.

#### **Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**

Entsprechend der bei der Begehung angetroffenen Lebensräume und der festgestellten Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet und der Auswertung der Verbreitungskarten und der Daten der Arbeitshilfe zur saP (BAYLFU) sowie einschlägiger Atlaswerke, sind von den Tierarten des Anhangs IV FFH-RL im Untersuchungsgebiet grundsätzlich Vorkommen von Fledermäusen, Haselmaus, Reptilien und Amphibien möglich.

#### **Faunistische Habitatanalyse Fledermäuse:**

Bei den Ortsbegehungen wurden sowohl Baumbestände als auch der Gebäudekomplex der Albers-Villa auf Quartierstrukturen für Fledermäuse hin untersucht.

Dabei konnten an zwei Eichen entlang der Auffahrt zur Albers-Villa Baumhöhlen gefunden werden, die als höherwertiges Quartier für Fledermäuse gewertet werden konnte. Darüber hinaus ergaben sich jedoch keine Hinweise auf größere, regelmäßig genutzte Fledermausquartiere am Gebäudebauwerk oder im Gehölzbestand.

#### Artenschutzrechtliche Einschätzung:

Hinweise auf größere, regelmäßig genutzte Fledermausquartiere im UG und speziell am Mauerwerk der Albers-Villa sowie im angrenzenden Gehölzbestand ergeben sich aus den Ortsbegehungen, mit Ausnahme zweier Eichen entlang der Auffahrt zur Villa, nicht. Am Gebäudekomplex bestehen dabei auch keine Strukturen, die grundsätzlich eine über eine sporadische Einzeltiernutzung in den Sommermonaten hinausgehende Eignung aufweisen. Auch im umgebenden Gehölzbestand sind gemäß der Baumhöhlenerfassung im gesamten UG nur zwei Strukturen vorhanden, die eine Eignung für größere, regelmäßig genutzte Fledermausquartiere aufweisen. Diese Strukturen werden vom Vorhaben allerdings nicht tangiert. Die überwiegende Mehrzahl der Strukturen im Gehölzbestand, insbesondere auch alle Strukturen innerhalb der Eingriffsfläche zum gegenständlichen Vorhaben, eignen sich hauptsächlich als Tageseinstand von Fledermäusen.

#### Faunistische Habitatanalyse Haselmaus:

Entsprechend der Lebensraumsprüche der Haselmaus wurde das Untersuchungsgebiet auf ein potenzielles Vorkommen der Art hin untersucht. Dafür wurden vorhandene Gehölzstrukturen, Baumarten und Bodenbedeckung aufgenommen sowie mögliche Versteckmöglichkeiten und Nahrungsquellen der Haselmaus identifiziert (z. B. Früchte, Haselnüsse). Die Säugetierart bevorzugt bewaldete Gebiete mit dichtem Unterholz und Laub- oder Mischwäldern mit Sträuchern und Bäumen. Auch die Anbindung an umliegende Waldgebiete wurde berücksichtigt.

Zentraler Bereich des UGs ist die Hans-Albers-Villa mit der umliegenden Parkanlage. Diese ist überwiegend von offenen Flächen und Grünflächen geprägt. Es gibt hier nur wenige Gehölzstrukturen, die jedoch meist aus Einzelbäumen oder Baumreihen, etwa entlang des Zufahrtswegs, bestehen und keine ausreichend dichten Unterholzstrukturen aufweisen. Die Bodenbedeckung besteht vorwiegend aus kurzgemähtem Rasen. Insgesamt ist dieser parkähnliche Bereich des UGs daher für die Haselmaus als Lebensraum eher ungeeignet, da das vorliegende Gebiet die artspezifischen Anforderungen nicht erfüllt.

#### Artenschutzrechtliche Einschätzung:

Die Haselmaus ist als Art gemäß §44 BNatSchG besonders geschützt. Gemäß dem Schädigungsverbot darf der Lebensraum der Haselmaus nicht insofern beeinträchtigt werden, dass es zu einer nachteiligen Betroffenheit im Hinblick auf Fortpflanzung, Nahrungsquellen oder Verbreitungs- und Wanderstrukturen und damit zu einer Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der lokalen Population kommt. Bei der Beurteilung des gegenständlichen Vorhabens in der Hans-Albers-Villa wurde festgestellt, dass der Eingriff der in den Lebensraum der Haselmaus im Zuge der Gehölzentnahme und Auflichtungsmaßnahmen nur auf eine vergleichsweise kleine Fläche beschränkt ist und im Umkreis um den Eingriffsbereich ausreichend geeignete Lebensraumstrukturen zur Verfügung stehen. Die bau- und anlagebedingten Auswirkungen auf die Haselmauspopulation sind unerheblich, da die verbleibenden Habitatstrukturen ausreichend sind, um den Bedürfnissen der Art gerecht zu werden. Im Hinblick auf das Schädigungsverbot sind negative Auswirkungen auf eine

potenziell im Gebiet vorkommende Haselmauspopulation mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

#### **Faunistische Habitatanalyse Reptilien:**

Von den Reptilienarten des Anhangs IV FFH-RL ist im Umfeld des Vorhabens grundsätzlich ein Vorkommen der Zauneidechse möglich.

Insgesamt ist dem Gebiet nur eine eher geringe Habitateignung zu unterstellen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass selbst in den noch besseren Flächenanteilen (Böschung- und Saumbereichen) entweder notwendige Habitatstrukturen nur unzureichend vorhanden sind, vor allem geeignete Eiablageplätze in Form von gut besonnten, kaum bewachsenen und leicht grabbaren Substraten fehlen aufgrund des parkähnlichen Charakters des Gartens weiträumig, oder wenig geeignete, dicht- und hochwüchsige Gras- und Krautfluren in den Habitaten vorherrschen. Günstige Habitate, d. h. eher trockene, magere Lebensräume mit einem kleinräumigen Mosaik aus verschiedenen Vegetationsstrukturen, sowie einer Vielzahl notwendiger Habitatrequisiten (Eiablageplätze, Sonnungs- und Versteckstrukturen) sind nicht oder nur kleinräumig im UG anzutreffen, wodurch sich auch erklären lässt, weshalb bei den Ortsbegehungen, die zumindest teilweise innerhalb der Aktivitätsperioden der Zauneidechse stattfanden, keine Individuen der Art beobachtet werden konnten.

#### **Artenschutzrechtliche Einschätzung:**

In Bezug auf das geplante Vorhaben wurde eine artenschutzrechtliche Abwägung durchgeführt, um festzustellen, ob die vorhabenspezifischen Aktivitäten (Sanierung Villa, Neubau Schulungszentrum, Reaktivierung Wasserbecken und Wiederherstellung des Rosengartens) eine negative Betroffenheit der Zauneidechse zur Folge haben könnte. Es wurde festgestellt, dass die Vorhabenfläche aufgrund ihrer habitatspezifischen Eigenschaften kaum bis nicht als geeignetes Habitat für die Zauneidechse angesehen werden kann.

Während den Ortsbegehungen konnten keine Tiere gesichtet werden. Auch wenn die sporadische Anwesenheit einzelner Individuen der Art nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, ist es jedoch unwahrscheinlich, dass die Zauneidechse in die vom Vorhaben betroffenen Bereiche einwandert und dadurch gefährdet wird. Dies liegt daran, dass das gegenständliche Vorhabengebiet wie bereits erwähnt keine höherwertige Habitatstrukturen (Eiablageplätze, Ruhestätten etc.) aufweist und somit praktisch keine Lockwirkung der Art in die vom Vorhaben betroffenen Bereiche hinein besteht. Auch handelt es sich bei den geplanten Maßnahmen nur um zeitlich begrenzte und baubedingte Eingriffe, anlage- bzw. betriebsbedingte negative Auswirkungen auf die Zauneidechse sind aufgrund der Charakteristik des Vorhabens nicht zu erwarten.

Insgesamt kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, dass es zu artenschutzrechtlichen Verstößen in Bezug auf die Zauneidechse kommt. Der Eintritt von Verbotstatbeständen i.S. des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist somit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen.

### **Ergebnisse der Habitatanalyse Amphibien:**

Aus dem näheren Umkreis um das Vorhaben liegt nur ein ASK-Nachweis der Gelbbauchunke aus dem Jahr 2014 inmitten des Waldbereichs Pfaffenberg vor (Entfernung ca. 1,2 km), weitere Hinweise auf die Anwesenheit von Amphibienarten des Anhangs IV FFH-RL fehlen.

Während der Ortsbegehungen konnten im gegenständlichen Vorhabengebiet keine geeigneten Laichgewässer für Amphibien ausgemacht werden, ebenso erfolgten keine Hinweise oder Beobachtungen von Amphibienarten. So weist das gesamte Plangebiet im derzeitigen Zustand keine Strukturen auf, die für etwaige Amphibienarten von Bedeutung wären, geeignete Gewässer fehlen vollständig und auch Landlebensraum in Form von feuchten, offenen und sonnenexponierten Habitatstrukturen mit gleichzeitig vorhandener Vegetation und Versteckmöglichkeiten wie Grasbüscheln, Gehölzen oder Steinhaufen steht praktisch nicht zur Verfügung.

### **Artenschutzrechtliche Einschätzung:**

Innerhalb des Plangebiets bestehen derzeit keine geeigneten Laichgewässer für die Gelbbauchunke, es kann aber nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass sich im Rahmen der Baumaßnahmen geeignete, temporäre Gewässerstrukturen in Form von Spurrinnen oder Pfützen entwickeln. Somit ist eine zukünftige, zumindest sporadische Nutzung der Art unter gegebenen Umständen nicht mit Sicherheit auszuschließen. Beeinträchtigungen von Fortpflanzungsstätten sind im Plangebiet im aktuellen Zustand jedoch nicht zu erwarten. Darüber hinaus fehlen Landlebensräume weitestgehend. Besonders den überplanten Bereichen (Terrasse und Rosengarten, Park und westliche Lichtung) konnte im Hinblick auf die artspezifischen Bedürfnisse der Gelbbauchunke nur eine sehr untergeordnete Bedeutung zugesprochen werden. So fehlen feuchte, offene und sonnenexponierte Bereiche im UG. Landlebensräume finden sich vielmehr außerhalb des UGs (z. B. im Waldbereich des Pfaffenberg). Die Funktion dieser Lebensräume bleibt aufgrund der Entfernung zum Vorhaben gewahrt und somit sind keine Verstöße gegen das Schädigungsverbot i. S. des § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG absehbar.

### **Weitere Arten nach Anhang IV der FFH-RL**

Für keine der weiteren in Anhang IV genannten Tier- und Pflanzenarten (sofern sie überhaupt im Naturraum vorkommen) bietet das Planungsgebiet oder das nähere Umfeld geeignete Voraussetzungen, um als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte genutzt zu werden.

Vorhabenbedingte Verstöße gegen die Regelungen des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG können deshalb ausgeschlossen werden.

### **Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie**

#### **Ergebnisse der Habitatanalyse:**

Wesentliche Grundlage zur Ermittlung der Avifauna im Bereich des geplanten Vorhabens am Starnberger See waren die Ortsbegehungen sowie Nachweise, die in der Artenschutzkartierung des BAYLFU gespeichert sind, in einem Umkreis von ca. 2 km um das Vorhaben („Untersuchungsraum“). Zur weiteren Bestimmung eines möglichen potenziellen Artenspektrums an Brutvögeln wurden zudem die Daten der Arbeitshilfe des BAYLFU (Abfrage 03/2023) ausgewertet. Durch dieses Vorgehen ist

eine Abschätzung eines Vorkommens im Wirkraum des Vorhabens bzw. die Betroffenheit potenziell anwesender Vogelarten durch das Vorhaben aufgrund der Kenntnis der vorhandenen Lebensräume, der ökologischen Ansprüche der Arten und den Geländebegehungen mit ausreichender Sicherheit möglich.

Aufgrund des Starnberger Sees, welcher direkt an das Projektgebiet grenzt, sind im Rahmen des gegenständlichen Vorhabens vor allem Wasservögel von Bedeutung. Aus den ASK-Daten sind die Vorkommen von Graugänsen (beide sicher brütend) sowie Haubentaucher und Kolbenente bekannt. Diese Nachweise befinden sich ca. 1 km südlich des Projektgebiets und aufgrund der Habitatausstattung des Uferbereichs der Albers-Villa ist ein zumindest sporadisches Vorkommen von Wasservögeln (z. B. Graugans) am See oder am Ufer möglich.

#### Artenschutzrechtliche Einschätzung:

Beim größten Anteil an im Gebiet vorkommenden oder zu erwartenden Vogelarten dürfte es sich „um weit verbreitete Arten („Allerweltsarten“) handeln, bei denen regelmäßig davon auszugehen ist, dass durch das Vorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustands erfolgt“ (vgl. hierzu Abschnitt „Relevanzprüfung“ der Internet-Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung bei der Vorhabenzulassung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (BAYLFU, Abfrage 03/2023) unter: [www.lfu.bayern.de/natur/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/natur/index.htm)). Für diese Vogelarten gilt die Regelfall-Vermutung nach BAYLFU (2020a):

- Lebensstättenschutz (§ 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG):

Für diese Arten kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der von einem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

- Kollisionsrisiko (§ 44 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG):

Diese Arten zeigen in diesem Zusammenhang entweder keine gefährdungsgeneigten Verhaltensweisen (z. B. hohe Flughöhe, Meidung des Verkehrsraums) oder es handelt sich um Arten, für die denkbare Risiken durch Vorhaben insgesamt im Vergleich zur allgemeinen Mortalität im Naturraum nicht signifikant erhöht werden. Die Art weist eine Überlebensstrategie auf, die es ihr ermöglicht, vorhabenbedingte Individuenverluste mit geringem Risiko abzapuffern. Das bedeutet die Zahl der Opfer liegt im Rahmen der (im Naturraum) gegebenen artspezifischen Mortalität.

- Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG):

Für diese Arten kann davon ausgegangen werden, dass sich Störungen regelmäßig nicht in einem erheblichen Ausmaß auswirken.

Eine besondere Fallkonstellation, die eine einzelartbezogene Behandlung erforderlich macht, liegt nicht vor. Individuen- und Gelegeverluste werden durch eine Beschränkung der Gehölzfäll- und Gehölzrückschnittarbeiten auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit vermieden.

### 3.2 Das Vorhaben und seine Auswirkungen

Nachfolgende vorhabenspezifische Faktoren können wirksam werden und artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen von europarechtlich geschützten Tierarten verursachen.

#### Baubedingte Störungen:

Vorübergehende Flächeninanspruchnahme verbunden mit dem Verlust von Individuen geschützter Arten, einschließlich der Entwicklungsstadien von Tieren. Bei schwer wiederherstellbaren Biotopen kann es zu dauerhaften oder vorübergehenden Verlusten kommen. Bis der Ausgangszustand wiederhergestellt ist, kommt es zu einer Beeinträchtigung von (Teil-)Habitaten oder (Teil-)Lebensräumen.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen:

Zusätzliche dauerhafte Flächenumwandlung, Überbauung und Versiegelung mit Verlust (Teil-)Habitaten oder (Teil-)Lebensräumen in erheblichem Maße sind nicht absehbar und werden deshalb ausgeschlossen.

Zusätzliche vorhabenbedingte Auswirkungen auf Funktionsbeziehungen (Zerschneidungs- und Trenneffekte) von Tieren sind gegenüber der Bestandssituation aufgrund der geplanten Nutzung und der Art des Vorhabens nicht zu erwarten.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Lärm-, Licht-, Abgas- und sonstige Schadstoffemissionen: Im Vergleich zur Bestandssituation sind dabei keine Zunahmen zu erwarten.

### 3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

#### Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um eine Gefährdung von Tierarten zu vermeiden oder zu mindern.

#### **Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen**

- Zur Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen wird eine fachlich qualifizierte Umweltbaubegleitung bestellt.
- Angrenzende Biotop- und Gehölzbestände werden frei gehalten von Baustelleneinrichtungen, Materiallagern, Zufahrten und dergleichen. Für Baumaßnahmen außerhalb versiegelter Flächen werden angepasste Schutzeinrichtungen (z. B. Bauzäune) entlang von Biotop- und Gehölzbestände vor Beginn der Maßnahmen eingerichtet.

#### **Vermeidungsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse**

- Gehölzfällarbeiten / Gehölz-Rückschnittmaßnahmen werden außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Sommerquartierszeit von Fledermäusen (gemäß § 39(5) BNatSchG bzw. Art. 16(1) BayNatSchG) und nach örtlichen Angaben im Rahmen der Umweltbaubegleitung durchgeführt.
- Verluste an potenziellen Nistmöglichkeiten für Vögel im Wall: Durch die Rodung von ca. der Hälfte des Walls fallen potentielle Bäume für Nistmöglichkeiten weg

und werden entsprechend, durch z.B. Anbringung von Nistkästen, ausgeglichen.

### 3.4 Fazit

Bei Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen wird davon ausgegangen, dass für keine Tier- oder Pflanzenart des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Die Gewährung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme ist nicht erforderlich.

## 4. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die geplanten Baumaßnahmen führen in ihrer Gesamtheit zu unterschiedlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

In der folgenden Matrix sind die wesentlichen Wechselwirkungen der betrachteten Schutzgüter zusammenfassend dargestellt:

Schutzgüter	Wechselwirkungen (schutzgutübergreifende Prozesse)				
	Menschen	Pflanzen, Tiere	Boden	Wasser	Klima, Luft
Menschen		x	x	x	x
Pflanzen und Tiere	x		x	x	x
Boden	x	x		x	x
Wasser	x	x	x		x
Klima, Luft	x	x	x		
Orts-/Landschaftsbild	x	x			

Aus den bekannten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern – soweit nicht bereits bei der Darstellung in den einzelnen Kapiteln angesprochen – ergeben sich keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte. Negative Wechselwirkungen oder summativ wirkende Beeinträchtigungen sind nicht zu erkennen.

## 5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Sinne der dominierenden denkmalschützenden Zielsetzung ist keine andere Planungsvariante realisierbar, die gleichzeitig auch den Bildungsauftrag der TU München, die Ziele des Denkmalschutzes und des Naturschutzes sowie die Möglichkeiten einer temporären öffentlichen Nutzung realisieren lässt.

## 6. Zusätzliche Angaben

### 6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Datengrundlagen für diesen Umweltbericht sind ausreichend.

#### Thema Natur- und Artenschutz

Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und Brutvogelkartierung von Büro Dr. Schober Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH).

Onlineangebot des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege via BayernAtlas

Onlineangebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt via BayernAtlas

<http://www.region-muenchen.com/regplan/regionalplan>

### 6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt

Bereich Arten- und Biotopschutz:

- Kontrolle der Vermeidungs- und Kompensations-Maßnahmen.
- Kontrolle der Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen

## 7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die denkmalgeschützte Villa mit Park grenzt unmittelbar an das Ufer des Starnberger Sees an und soll den Zielsetzungen und Maßgaben des Denkmalschutzes wieder hergestellt werden. Dabei sind auch die naturschutzrechtlichen Erfordernisse zu berücksichtigen.

Im südwestlichen Teil des Parks ist zudem – eine Befreiung von den Vorgaben der LSG-VO vorausgesetzt - ein Seminargebäude geplant, das sowohl dem Lehrbetrieb der TUM dienen, wie auch für öffentliche Veranstaltungen genutzt werden soll.

Der westliche Teil des Parks ist ein mit angelegten Wasserbecken gestalteter Bereich. Die Wasserbecken sollen wiederhergestellt und funktionstüchtig gemacht werden. Ein Fußweg soll die Wasserbecken für die öffentliche Nutzung zugänglich machen und zudem den in unmittelbarer Nachbarschaft verlaufenden, stark frequentierten Fuß- und Radweg entlasten und die Wegeführung speziell für Fußgänger sicherer machen.

#### Schutzgut Mensch

Beeinträchtigungen für die Menschen und ihre Gesundheit sind durch das Vorhaben mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Vielmehr sind bei Umsetzung des Vorhabens durch die Verbesserungen der Erholungsnutzung durchwegs Positivwirkungen zu erwarten.

Zukünftig ist innerhalb des Parks der Albers-Villa bei öffentlichen Veranstaltungen eine Erholungsnutzung für die Besucher der Veranstaltungen möglich und vorgesehen. Insbesondere das Erleben der Alpen- und Voralpenlandschaft mit Blick auf den Starnberger See wird künftig durch die Öffnung der Gehölzflächen möglich.

Die vorhandene Fuß- und Radwegeverbindung an der Westgrenze des Parks wird durch den Bau eines zusätzlichen Fußweges verbessert.

### Schutzgut Pflanzen und Tiere und Artenschutz

Bei der geplanten Wiederherstellung und Rekonstruktion des denkmalgeschützten Parks ist vorgesehen, die prägende Gehölzstruktur des Parks zu erhalten bzw. neu zu pflanzen. Die während der vergangenen 3 Jahrzehnte aufgewachsene Gehölzsukzession soll jedoch herausgenommen werden. Dies gilt insbesondere in dem Westteil des Parks, in dem die bestehenden Wasserbecken wiederhergestellt werden sollen, sowie in den östliche gelegenen Gehölzflächen, in denen Blickachsen bzw. Blickfenster auf den Starnberger See – der LSG-Verordnung folgend - wieder hergestellt werden sollen.

Durch mehrere Geländebegehungen zur Potenzialeinschätzung der in Frage kommenden Habitate und durch die Auswertung von weiteren Datengrundlagen wurde ein Spektrum relevanter Arten und Artengruppen ermittelt, die grundsätzlich mit mehr als nur sehr geringer Wahrscheinlichkeit im Planungsgebiet bzw. dessen unmittelbarer Umgebung vorkommen und Betroffenheiten gegenüber dem gegenständlichen Vorhaben aufweisen können. Es handelt sich hierbei um die Arten bzw. Artengruppen der Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien, Amphibien sowie der Brutvögel. Weitere Arten bzw. Artengruppen sind für das gegenständliche Gebiet mangels geeigneter Lebensräume oder auf Basis der bekannten Verbreitung mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen kann eine Betroffenheit der Arten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Zusätzliche faunistische Erhebungen, um bestehende Erkenntnisdefizite bezüglich der tatsächlichen Artvorkommen, der Nutzung des Gebiets durch die einzelnen Arten und der möglichen Betroffenheit von relevanten Arten bei Umsetzung der Planung auszuräumen, sind nicht erforderlich.

Durch die geplante Baumaßnahme werden i.S.d. strengen Artenschutzes unter Berücksichtigung der konzipierten Vermeidungsmaßnahmen (siehe Artenschutzbericht) keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.

### Schutzgut Boden

Die in den 1990er Jahren ausgebrachten Erdmassen-Schüttungen über den ehemaligen Rosengarten werden vollständig entfernt, um den ursprünglichen Zustand des Rosengartens den Maßgaben des Denkmalschutzes entsprechend wieder herzustellen. Insofern werden auch die überschüttete Bodenschichten wieder freigelegt. Bodenkundlich bzw. auch im Zusammenhang bodenschützender Zielsetzungen ist dies als Positivmaßnahme zu werten.

### Schutzgut Wasser

Die nächstgelegenen Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht berührt. Es sind somit keine erheblichen Beeinträchtigungen bzw. negativen Auswirkungen zu erwarten.

Durch den geplanten Bau eines Seminargebäudes entsteht in einer Größenordnung von voraussichtlich 100 – 150 m<sup>2</sup> zusätzliche, überbaute bzw. versiegelte Fläche.

Das Planungsgebiet wird im Trennsystem entwässert. Schmutzwasser wird über das bestehende öffentliche Kanalsystem der Kläranlage zugeführt.

Regenwasser von Dach- und Belagsflächen wird in die o.g. Wasserbecken übergeleitet. Durch die Überleitung des Dachwassers in die Wasserbecken wird der Verdunstungsanteil erhöht und das Kleinklima reguliert.

### Schutzgut Luft / Klima

Durch die Überplanung der Albers-Villa entstehen aufgrund der geringen Vorhabenfläche allenfalls in geringem Umfang Auswirkungen auf das lokale Klima, zumal der Starnberger See den bei Weitem größten Regulierungseinfluss auf die Luftströmung in diesem Raum ausübt.

Aktuell leisten die vorhandenen Baum- und Gehölzpflanzungen einen gewissen positiven Beitrag bzgl. einer Regulierung des lokalen Klimas durch Frischluftentstehung und Reduzierung der Aufheizung in den Sommermonaten durch Schattenwurf. Künftig wird sich diese Wirkung aufgrund der Gebäudeflächen und des geringeren Baum- und Gehölzbestandes reduzieren. Veränderung der lokalen Luftströme sind trotz der Gebäude nicht zu erwarten, da durch die Lage der punktuellen Gebäude keine Abriegelung der Luftströme eintreten, sondern eine Durchströmung auch weiterhin möglich sein wird.

### Schutzgut Landschaft

Das zukünftige Erscheinungsbild der Landschaft wird sich nicht wesentlich ändern. Vielmehr wird die Villa sowohl von Westen, wie auch von Osten optisch erlebbar. Damit wird auch einen Beitrag für die Identität des Landschaftsbildes geleistet.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch die Umwandlung eines klassizistischen Landhauses samt zugehöriger Gebäude in eine repräsentative Villenanlage in Formen des barockisierenden Heimatstils wird die Villa in ihrer restaurierten Form ein seltenes und qualitativvolles Beispiel für die Fortschreibung der Villenkultur am Starnberger See sein.

### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für den Eingriff wurde, wie am Ende von Kap. 2 erläutert, in Anwendung der BayKompV berechnet.

Die Summe aus der Aufwertung der Rasenflächen im Park, die Anlage von Röhrichtflächen am Seeufer und der Reaktivierung der Wasserbecken und der Gewässer- und Feuchtflächen am Westrand des Parks generieren insgesamt eine Wertpunktesumme von 32.300 WP

Damit wird der Verlust von ca. 30.500 Wertpunkten, die durch die Eingriffe in die Gehölzflächen verursacht werden, naturschutzfachlich ausgeglichen.

### Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet kommen keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope vor.

## **Fazit**

Als Ergebnis dieses Umweltberichts ist festzustellen, dass mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans bei Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich, keine erheblichen oder nachhaltig negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetze zu erwarten sind.