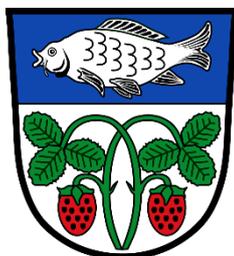


# Gemeinde Feldafing



## Bebauungsplan

### „Grüne Villa“

## Begründung zur Grünordnungsplanung

Fassungsdatum: 25.07.2022

Auftraggeber: Gemeinde Feldafing  
1. Bürgermeister Bernhard Sontheim  
Bahnhofsplatz 1  
82340 Feldafing

Feldafing, den .....

.....

Planfertiger:

**Terrabiota**  
Landschaftsarchitekten  
und Stadtplaner GmbH  
Kaiser-Wilhelm-Straße 13a  
82319 Starnberg  
Tel. 08151-97 999-30  
E-Mail: info@terrabiota.de

Starnberg, den 25.07.2022

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner  
Markus Bähner, B.Sc. Umweltingenieurswesen

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Lage und Beschreibung des Planungsgebietes.....</b>	<b>3</b>
2.1	Nutzungen und Gebäudebestand .....	4
2.2	Verkehrliche Anbindung .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>5</b>
3.1	Regional- und Landesplanung .....	5
3.2	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan .....	6
3.3	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan .....	6
3.4	Fachgesetze und berührte Fachplanungen ....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
<b>4.</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen .....</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>Literaturverzeichnis.....</b>	<b>10</b>

### Anlagen

- Anlage 1:

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Feldafing plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Grüne Villa“, um den Neubau von einer Wohnanlage mit zwei Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück Bahnhofstraße 24 in Feldafing zu ermöglichen, aber auch zu regeln. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird die Aufstellung im vereinfachten Verfahren gem. §13a in Verbindung mit § 13 BauGB angestrebt. Somit entfällt unter anderem die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts.

Das Büro Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH wurde mit der Erarbeitung des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan beauftragt. Hierfür wurde der vorhandene Baumbestand innerhalb des Planungsgebiets aufgenommen und bewertet. Festsetzungen und weitere grünordnerische Maßnahmen werden in diesem Bericht erläutert sowie im Baumbestandsplan dargestellt.

Das Planungsgebiet ist durch einen überwiegend vitalen und standortgerechten Baumbestand geprägt. Ziel des Grünordnungsplans ist es, den erhaltenswerten Baumbestand aufzunehmen und sein städtebauliches Erscheinungsbild als Funktionsgrün zur Erhaltung festzusetzen, soweit dies mit den Anforderungen an Baurecht und städtebauliche Vorgaben vereinbar ist. Sollte die Fällung eines zum Erhalt festgesetzten Baumes, zum Beispiel aus Gründen der Verkehrssicherheit, erforderlich werden, so ist bei der Gemeinde ein Fällantrag zu stellen. Diese kann im Zuge der Fällgenehmigung eine Ersatzpflanzung beauftragen, um die städtebauliche Zielsetzung zu sichern.

Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebiets (0,25 ha) wird stets der einzelne Baum im Baumbestand berücksichtigt. Eine gesamtheitliche Behandlung von Gehölzgruppen erfolgt nur im Bereich entlang der Bachufer beiderseits des Starzenbachs südlich des Baugrundstücks.

## 2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Das 0,25 ha große Planungsgebiet umfasst das eigentliche Baugrundstück Fl.Nr. 88/2 an der Bahnhofstraße und befindet sich im Zentrum des bebauten Gemeindegebiets sowie das Grundstück Fl.Nr. 88 auf der Westseite des Starzenbachs. Feldafing gehört dem Landkreis Starnberg an und liegt etwa 7 km südwestlich der Kreisstadt. Die Bahnhofstraße führt im Osten zur Possenhofener – Tutzingener Straße (St 2063), die die Gemeinden Starnberg, Pöcking, Feldafing, Tutzing und Bernried am Westufer des Starnberger Sees verbindet. Im Westsüdwesten führt sie am Bahnhof vorbei zur Traubinger Straße, die in Traubing an die B 2 anbindet. Die Bahnhofstraße stellt die zentrale innerörtliche Wohn- und Geschäftsstraße dar.

Gemäß der naturräumlichen Eingliederung liegt Feldafing in der Naturraum-Haupteinheit D66 „Voralpines Moor und Hügelland“ (nach *Ssymank*) und dabei in der Untereinheit 037 „Ammer-Loisach-Hügelland (nach *Meynen / Schmithüsen et al.*). Dieser Naturraum ist durch die würmzeitliche Ausprägung des Isar-Loisach Gletschers geprägt. Durch die glazialen Ablagerungen bildeten sich die heute anstehenden Kies- und Schotterdecken, welche den Naturraum prägen. Feldafing befindet sich an bzw. auf einem Seitenmoränenrücken, der den Starnberger See auf dessen Westseite begleitet.

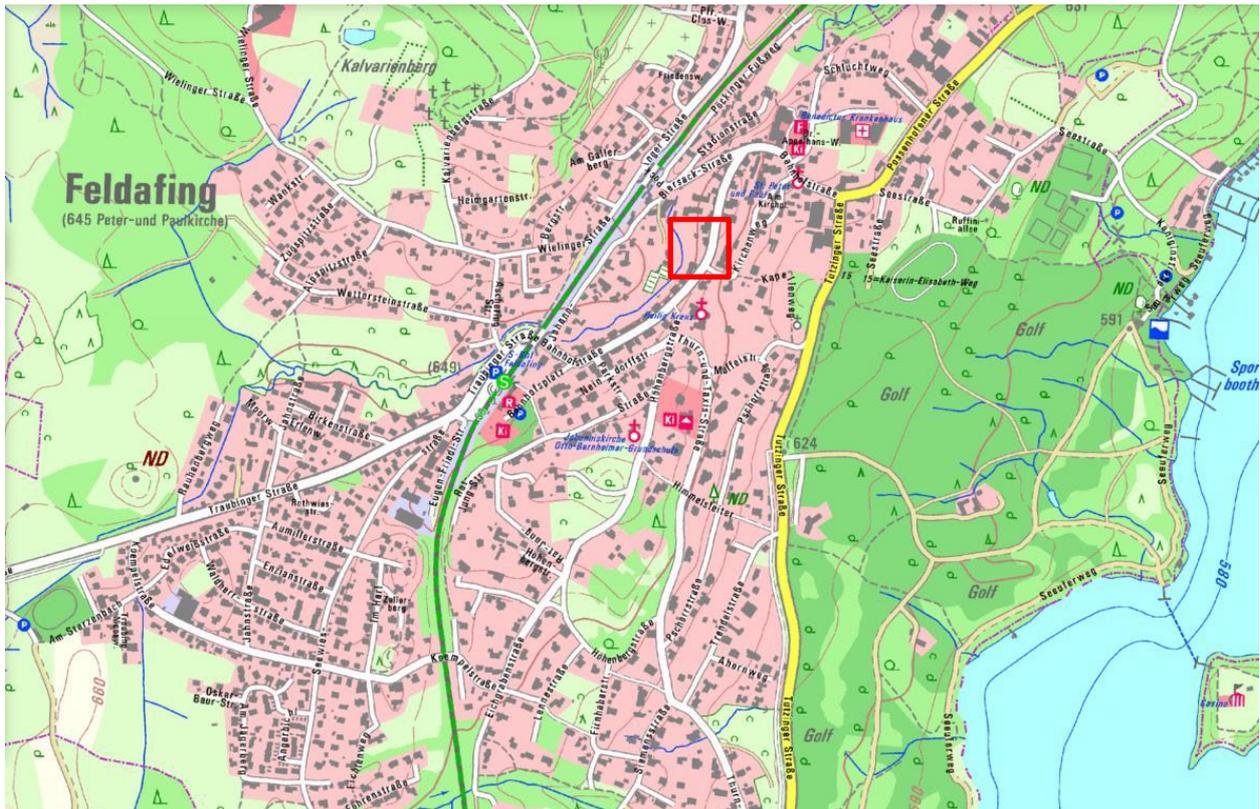


Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte 1:25000, Lage des Plangebiets (rotes Rechteck)

Das Planungsgrundstück liegt im Böschungsbereich des Starzenbachs. Der Starzenbach ist ein Gewässer III. Ordnung, welches aus dem Deixelfurter Bach zwischen Traubing und Tutzing über eine Bifurkation ausgeleitet wird, durch Feldafing fließt und letztendlich in der Nähe von Possenhofen in den Starnberger See mündet. Entlang des Planungsgrundstücks bildet der Starzenbach ein steiles Tal, welches einen ca. 15 m tiefen Einschnitt in das bei ca. 654 m ü. NN. liegende, ostseitig liegende Gelände bildet. Die geplante Bebauung soll in den Hang eingebunden werden. Der zu erhaltende Baumbestand befindet sich ausschließlich im unteren Hangbereich. Im oberen, flacheren Grundstücksteil sind zwar auch Bäume gegeben, diese müssen jedoch zur Wahrung des vorhandenen Baurechts leider der Bebauung weichen.

## 2.1 Nutzungen und Gebäudebestand

Auf dem Planungsgrundstück befindet sich die denkmalgeschützte „Grüne Villa“. Das Gebäude wurde 1875 als Landhaus erbaut und war bis zum Verkauf an den Planungsbegünstigten Teil des Buchheim-Museums in Bernried. Zu diesem Baudenkmal (Aktenummer D-1-88-118-62) gehören das Gebäude selbst sowie ein Zufahrtstor zur Bahnhofstraße. Der Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes sowie dessen Erscheinungsbild wird bei der Planung der neuen Bebauung berücksichtigt. Dort sind dann Geschäfts- und Büroräume vorgesehen.

Das Gebäude befindet sich am Straßenrand im ebenen Bereich des Grundstücks an der Hangoberkante. Der Hangbereich ist bis auf einen kleineren Schuppen im Nordteil des Grundstücks unbebaut, hier ist nur der Baumbestand hervorzuheben. Der Hang ist, inklusive des ebenen Bereichs an der Hangoberkante, in drei Plateaus unterteilt. Diese sind mit quer zum Hang verlaufenden Rampen verbunden. Im zweiten Plateau findet sich der Schuppen. Zwischen den Plateaus liegen jeweils steile Böschungen, hier ist der Baumbestand des Grundstücks zu finden. Dabei handelt es sich vorwiegend um mittelalte bis alte Bäume standortgerechter Arten, die eine ortsbildprägende Wirkung besitzen. Zwischen den Bäumen hat sich eine deckende Schicht aus kleineren Sträuchern, hohen Stauden und jungem Aufwuchs gebildet. Die weiteren Anrainergrundstücke entlang des Starzenbachs zeigen hinsichtlich ihres Baumbestands

grundsätzlich ein vergleichbares Bild, allerdings dominiert insbesondere auf dem südlich angrenzenden Grundstück eine massive Bebauung nahezu ohne nennenswerten Baumbestand

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Regional- und Landesplanung

##### Regionalplan München (RP14)

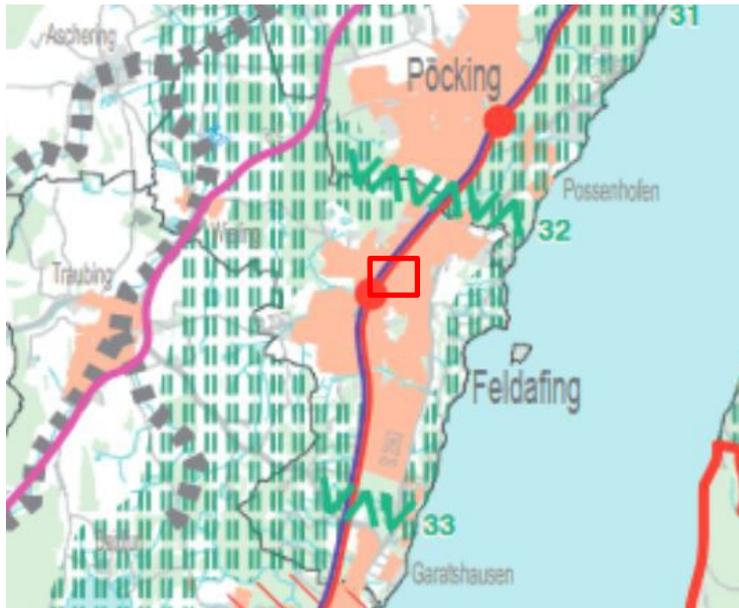


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan, rote Schraffierung: Hauptsiedlungsbereich, beige: Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Gemeinbedarfsfläche und Sonderbaufläche

Gemäß Regionalplan 14 der Region München liegt Feldafing am Rande des Verdichtungsraums von München, jedoch stellt der Ort dabei kein Grundzentrum, sondern nur eine allgemeine Gemeinde dar (Karte 1 Raumstruktur). Das direkte Planungsgebiet ist als Wohnbaufläche eingetragen (Karte 2 Siedlung und Versorgung). Dabei heißt es, dass vorrangig Möglichkeiten der Innenentwicklung für die Siedlungsentwicklung genutzt werden sollen (Z 4.1.). Durch die Nähe des Planungsgebiets zum Feldafinger Bahnhof und der damit einhergehenden Anbindung durch die S-Bahn wird auch dem Grundsatz G 1.5 Rechnung getragen. Zusätzlich verläuft die Buslinie 978 (Feldafing – Tutzing) im Stundentakt zwischen 8 und 20 Uhr durch die Bahnhofstraße, wobei sich die Haltestelle mehr oder minder direkt im Bereich der Grünen Villa befindet.

Dieser besagt, dass eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung erreicht werden soll. Auch die durch den ÖPNV gewährleistete Erreichbarkeit als Grundvoraussetzung für die Siedlungsentwicklung (Z 1.7 und 3.1) wird damit erfüllt. Die geplante Bebauungsplanaufstellung folgt demnach den Grundsätzen und Zielen des Regionalplans.

##### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im LEP (Stand 01.09.2013 mit Teilfortschreibungen von 2018 und 2019) ist der Grundsatz 3.1. verankert, dass „die Ausweisung von Bauflächen (...) an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden soll. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

Weiterhin heißt es unter 3.3., dass eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden sollen. Diese Punkte werden mit der Planung grundsätzlich ebenfalls berücksichtigt.

### 3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der östliche Teil des Planungsgebiets wie der gesamte Bereich entlang Bahnhofstraße als Mischgebiet (M) dargestellt. Der westliche Teil ist als Grünfläche mit Bachlauf dargestellt. Die vorgesehene bauliche Nutzung greift im Nordteil etwas in die Grünfläche ein. Dies ist dem erforderlichen Abstand zum denkmalgeschützten Gebäude geschuldet. Aus Gründen des Denkmalschutzes wird die neue Bebauung daher von der Bahnhofstraße abgerückt.

Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldafing

### 3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Planungsgrundstück ist nicht von einem Bebauungsplan überplant. Allerdings sind alle angrenzenden Grundstücke, bis auf den Starzenbach auf Fl.Nrn. 549 und 292, mit Bebauungsplänen überplant. Diese sind die Bebauungspläne Nr. 23 „Bahnhofsstraße/Starzenbachwiese“ im Norden, Nr. 40 „Östlich der Bahnhofsstraße“ im Osten und Nr. 39 „Westlich der Bahnhofsstraße“ in der 1. Änderung im Süden des Planungsgebiets. Letzterer ist hervorzuheben, da durch diese Satzung der Bau einer Wohnanlage in vergleichbarer Lage und Größe, wie in diesem Vorhaben angestrebt, ermöglicht wurde. Hinsichtlich der Grünordnung werden im Bebauungsplan Nr. 39 folgende nennenswerte Punkte aufgestellt:

- Festsetzen eines ca. 5 m breiten Streifens an der westlichen Umgriffsgrenze entlang des Starzenbachs als „bachbegleitende private Grünfläche“
- Festsetzen von 5 Laubbaumpflanzungen in der Grünfläche sowie 3 weitere Laubbaumpflanzungen entlang der Bahnhofsstraße (Hochstämme mit StU 18-20 cm)
- Festsetzen der Pflanzung von min. 30 Solitärsträuchern (Größe 125 – 200 cm)

Durch diese Festsetzungen wird eine Grünstruktur geschaffen, die eine klare Abgrenzung der Bebauung zum Starzenbach erzeugt.



Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 39 (südlich an das Planungsgebiet angrenzend)

### 3.4 Sonstige berührte Fachplanungen

Das Planungsgebiet tangiert kein Schutzgebiet gemäß Bundesnaturschutzgesetz oder anderer Fachgesetze. Auch in der näheren Umgebung sind keine Schutzgebiete vorhanden.

Für den Auenbereich des Starzenbachs mit dem ostseitigen Steilufer liegt ein Gewässerentwicklungsplan vom März 2005 vor (Gewässerentwicklungsplan Fließgewässer III. Ordnung in den Gemeinde Feldafing und Pöcking, TERRABIOTA LANDSCHAFTSPLANUNG). Im Bereich des Planungsgrundstücks sieht dieser folgende Maßnahmen vor:

- Erhalt der Naturnahen Laubwaldbestände
- Nach Möglichkeit Rückbau bestehender Uferverbauungen
- Naturnähere Gestaltung des Bachlaufs im Siedlungsbereich
- Schaffung eines Fußwegs entlang des Starzenbachs vom Bahnhof bis zur Wolfsschlucht
- Entfernung von Unratansammlungen

Grundsätzlich ergeben sich keine Konflikte durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit den hier geplanten Maßnahmen, jedoch können und sollen verschiedene Belange des Gewässerentwicklungsplans in den Festsetzungen berücksichtigt werden. Insbesondere ist hier der naturnahe Erhalt der steilen, ostseitigen Böschung mit dem naturnahen Laubbaumbestand hervorzuheben.

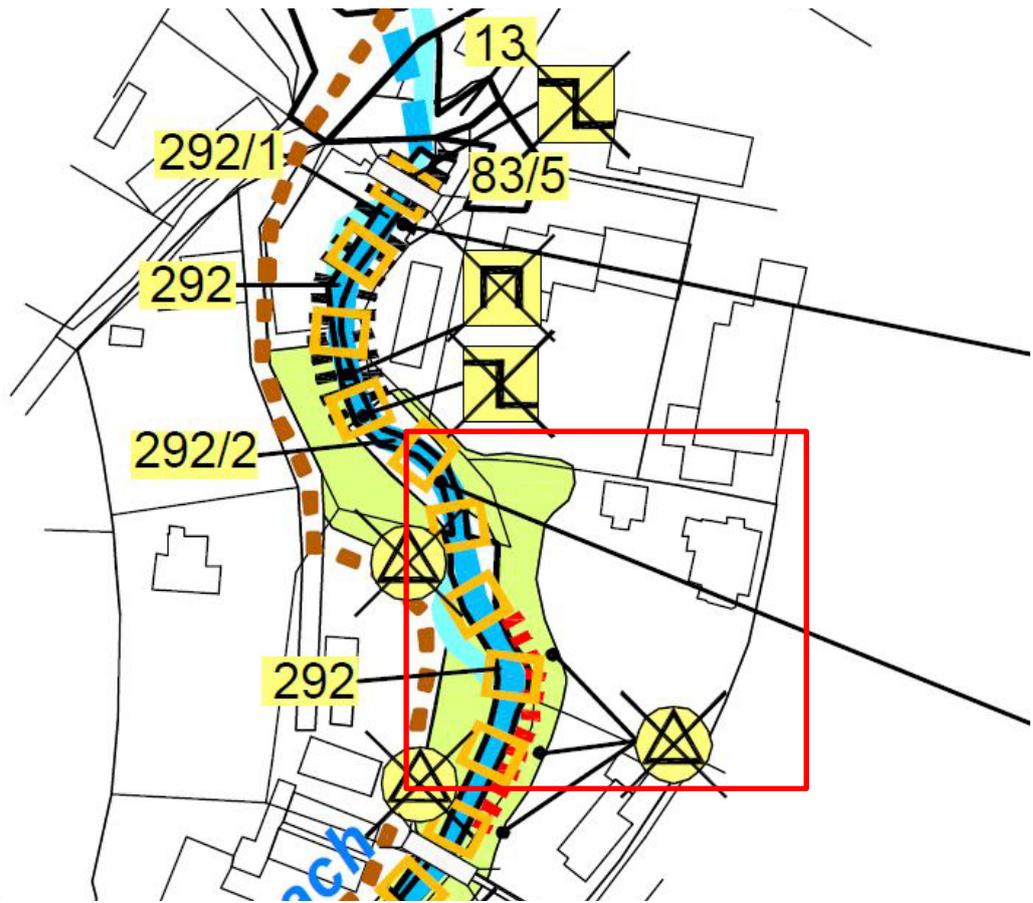


Abbildung 5: Auszug aus dem Maßnahmenplan Starzenbach des Gewässerentwicklungsplans Feldafing-Pöcking (2005)

#### 4. Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

##### Erhaltenswerter Baumbestand

Dem gemeindlichen Planungsziel entsprechend wird der wesentliche und erhaltenswerte Baumbestand, sofern dieser nicht dem geplanten Baukörper weichen muss, zur Erhaltung festgesetzt. Art und Lage des aufgenommenen Baumbestands ist der Baumbestandsliste bzw. dem Baumbestandsplan zu entnehmen.

##### Private Grünfläche „Uferböschung“

Die Uferböschung wird als „Fläche mit Bindung für die Pflanzung und die Erhaltung von Bäumen“ ausgewiesen. Diese liegt an der orographisch rechten Böschung des Starzenbachs zum bebaubaren Grundstücksfläche hin. Die Fläche hält einen Abstand von mind. 1,8 m zur Baugrenze ein. Dadurch wird die gesamte Steilböschung des Bachs sowie im Norden und im Bereich des Zwischenbaus ein Bereich der daran anschließenden Fläche gesichert. Diese Fläche erfasst einen Streifen zwischen ca. 6 und 8 m ab der Uferlinie des Starzenbachs, im Norden aufgrund des abknickenden Bachs sogar bis zu 13m. In dieser Fläche befinden sich die Gehölze, die im Zuge des Bauvorhabens erhalten werden können. Die hier wachsenden, vitalen Bäume werden im Plan als zum Erhalt festgesetzt dargestellt.

Ein zur Erhaltung festgesetzter Baum ist dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall oder erforderlicher Entfernung eines festgesetzten Baumes ist zunächst bei der Gemeinde ein Fällantrag mit kurzer Begründung zu stellen. Nach Genehmigung und Fällung ist dieser durch die Pflanzung eines standortgerechten Baumes mindestens der gleichen Wuchsordnung, entsprechend der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind

überwiegend mit der landschaftsprägenden Dominanz der Bäume für das Orts- und Straßenbild, aber auch für das Grundstück selbst sowie für die benachbarten Grundstücke begründet. Zudem dienen sie als natürlicher Sichtschutz, bieten Tieren einen Lebensraum und verbessern das lokale Mikroklima. Die festgesetzten Bäume sind dem Bebauungsplan und dem Baurecht angepasst, so wird das Baurecht nicht über die Maßen eingeschränkt.

Zum Schutz von zu erhaltenden Bäumen sind vor Beginn der Erd- und/oder Abrissarbeiten zum Schutz der Wurzelbereiche von Bäumen ortsfeste Baumschutzzäune nach DIN 18920 zu erstellen und dauerhaft während der Bauzeit zu erhalten. Unvermeidliche Baumaßnahmen im Wurzelbereich von Bäumen sind fachgerecht vorzubereiten und gemäß Festsetzung 3.3 entsprechend den Empfehlungen „Baumschutz auf Baustellen – Tipps zum richtigen Umgang mit Bäumen“ des Landratsamts Starnberg auszuführen und innerhalb einer Vegetationsperiode zu beenden bzw. vor Wintereinbruch fachgerecht zu verfüllen.

#### Private Grünfläche - Park

Die Grünfläche auf der Westseite des Starzenbachs wird als Private Grünfläche – Park festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass der Auenbereich des Bachs naturnah gestaltet wird und keine Anlagen wie z.B. Terrassen direkt an das Gewässer heranreichen können. Auch diese Fläche wird mit Bindung zum Erhalt von Bäumen festgesetzt. Entsprechend des Gewässerentwicklungsplans der Gemeinde wird ein öffentlicher Wegabschnitt zugelassen, der von der Lage her variieren darf. Der zur Erhaltung festgesetzte Baumbestand sollte durch den Bau des Wegs nicht tangiert werden, allerdings sind für den Wegebau erforderliche Fällungen zulässig, da ansonsten die Gefahr besteht, dass der Weg nicht verwirklicht werden könnte.

#### Weitere Bepflanzungen

Für eine weitere Begrünung des Baugebiets werden insgesamt 6 Bäume im Bereich der neuen Gebäude sowie ein Baum an der Straße zur Pflanzung festgesetzt. Ebenfalls werden Festlegungen für Hecken und Stäucher getroffen und eine Fassadenbegrünung festgesetzt. Nachdem Teilflächen unterbaut sind (Tiefgarage, Zwischenbau), werden für diese Flächen Mindestüberdeckungen und Dachbegrünung festgesetzt.

#### Bepflanzungsfestsetzungen

Zu pflanzende Gehölze mit Ausnahme von Klettergehölzen sind gemäß Planzeichen 3.2. als heimische standortgerechte Laubgehölze in autochthoner Qualität zu pflanzen. Die Pflanzung von Koniferen ist unzulässig. Festgesetzte Neupflanzungen sind spätestens in der auf die Bezugfertigkeit folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Bei Ausfällen ist bis zum Ende der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Wuchsordnung nachzupflanzen. Für zu pflanzende Bäume gilt mind. 2 Wuchsordnung und ein Stammumfang von mind. 18 cm; Sträucher müssen mind. zweimal verpflanzt sein und eine Höhe über 150 cm aufweisen. 50 % der zu pflanzenden Bäume können anteilig durch je zwei Obstbäume in Hochstammqualität und einem Stammumfang von 16 cm ersetzt werden. Eine Vorschlagspflanzliste ist unter Tabelle 1 und 2 zu finden.

Tabelle 1: Vorschlagsliste heimische Bäume 1./2. Wuchsordnung

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Rot-Buch	<i>Fagus sylvatica</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>

Tabelle 2: Vorschlagsliste heimische Sträucher

Heckenrose	<i>Rosa canina</i>	Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
------------	--------------------	---------------------	-------------------------

Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>		

### Artenschutzrecht

Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG sind Gehölzfällungen bzw. eine Baufeldfreimachung (Gebäudeabriss etc.) nur außerhalb der Vegetationsperiode vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Sofern im Einzelfall Gehölzfällungen oder Abrissarbeiten im Sommerhalbjahr erforderlich sind, ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine artenschutzfachliche Begleitung und Kontrolle erforderlich, durch welche die Anwesenheit von Brutvögeln und Fledermäusen ggf. ausgeschlossen werden kann. Gerade Dachböden älterer Häuser oder auch Dachstühle mit „Fehlböden“ können von Fledermäusen als Winterquartier genutzt werden. Aus diesem Grund ist bei Gebäuden ggf. auch im Winter eine Untersuchung auf Fledermäuse erforderlich, da diese Tiere streng geschützt sind.

### Freiflächengestaltungsplan

Gemäß Hinweis 3.1 ist für jeden Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. In diesem sind insbesondere die Vorgartenzone, die Ortsrandeingrünung sowie die weiteren Pflanzfestsetzungen darzustellen und nachzuweisen.

### Sichtachsen

Bedeutende Sichtachsen bestehen aufgrund der dichten Bebauung des Gemeindegebiets und der Topographie nur in unmittelbarer Nähe des Plangebiets. Die wertgebende Sichtfläche auf die Grüne Villa von Süden her wird durch die von der Straße nach Westen abgerückte Situierung der neuen Baukörper erhalten.

## **5. Literaturverzeichnis**

Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web, Online-Viewer).

URL: <http://fisnat.bayern.de/finweb/>, Abgerufen am: 25.08.2020

Regionalplan München (2019) – Regionalplan für die Region 14

Bayerisches Landesamt für Umwelt – BayernAtlas (Online-Viewer).

URL: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> . Abgerufen am: 25.08.2020

Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn (2020): Flächennutzungsplan Arbeitskarte, Stand März 2020