



Stadt Starnberg

**Bebauungsplan Nr. 81A07 Museumsquartier
als vorhabenbezogener Bebauungsplan**

**E1 Artenschutz – Ersteinschätzung zum Artenschutz
und zur Natura 2000-Verträglichkeit**

Steil Landschaftsplanung, Stand 04.07.2025

Bebauungsplan Museumsquartier Starnberg – Ersteinschätzung zum Artenschutz und zur Natura 2000-Verträglichkeit

Stand: 04.07.2025

Auftraggeber:

Aham Entwicklungsgesellschaft mbH
Gautinger Str. 1d
82319 Starnberg

Auftragnehmer:



Steil Landschaftsplanung

Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung
Perchastr. 7, 82335 Berg
www.steil-landschaftsplanung.de

Bearbeitung:



Inhalt

1	Anlass und Aufgabenstellung	2
2	Lage und Beschreibung des Plangebietes	2
3	Planung	2
4	Einschätzung zum strengen Artenschutz	3
5	Einschätzung zur Natura-2000 Verträglichkeit.....	4
6	Fazit und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen.....	4
7	Fotodokumentation	6

Abbildungen

Abbildung 1: Blick von der Bahnhofstraße auf den Museumsweg. Rechts im Bild das Gebäude der Wiege von Starnberg. © Steil Landschaftsplanung, 05.05.2025.....	6
Abbildung 2: Blick von der Bahnhofstraße nach Nordwesten. Links im Bild die Bestandsgarage mit Flachbau und dahinter das Wohnhaus Possenhofener Str. 1. © Steil Landschaftsplanung, 05.05.2025.	6
Abbildung 3: Plangebiet am 05.05.2025, © Steil Landschaftsplanung.	7
Abbildung 4: Bestandsgebäude mit geringem Quartierpotenzial, © Steil Landschaftsplanung, 05.05.2025.....	7
Abbildung 5: Bestandsgebäude mit geringem Quartierpotenzial, © Steil Landschaftsplanung, 05.05.2025.....	8
Abbildung 6: Museumsweg, Blickrichtung Süden, © Steil Landschaftsplanung, 05.05.2025.....	8
Abbildung 7: Blick ins Plangebiet von Osten, © Steil Landschaftsplanung, 05.05.2025.....	9

1 Anlass und Aufgabenstellung

Gegenstand des vorliegenden Gutachtens ist das Bauvorhaben *Museumsquartier Starnberg* in der Bahnhofstraße 1 und 3 in 82319 Starnberg, für das ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Gemeinsam mit der Stadt Starnberg soll hier eine städtebauliche Lücke in unmittelbarer Nähe zum Starnberger See sowie zum Bahnhof Starnberg und zum namensgebenden Heimatmuseum Starnberger See geschlossen werden. Das vorliegende Gutachten gibt eine erste Einschätzung zu natur- und artenschutzrechtlichen Belangen sowie zur Natura-2000 Verträglichkeit.

2 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Bahnhofstraße 1 und 3 in 82319 Starnberg (Flurstücke 360/1, 362 und 363). Es hat eine Gesamtfläche von 1 665 m² und ist im Flächennutzungsplan als besonderes Wohngebiet eingetragen. Das Gebiet wird im Norden von der Bahnhofstraße abgegrenzt. Im Osten schließt sich eine kleine städtische Grünfläche an, an die östlich der Museumsweg von Norden nach Süden angrenzt. Südlich des Plangebietes liegt die Flurnummer 366 mit dem Lochmann-Haus und dem Heimatmuseum. Dieses Grundstück ist von der Planung nicht betroffen. Westlich des Plangebietes befindet sich ein vierstöckiges Wohnhaus aus dem Jahr 1961 (Possenhofener Str. 1) sowie südlich davon das Bodendenkmal St. Benedikt. Diese beiden Flächen bleiben ebenfalls erhalten.

Das Plangebiet selbst umfasst ein Gebäude, welches zwischen 2021 und 2025 im Rahmen einer Zwischennutzung künstlerisch überbaut worden war („Wiege von Starnberg“). 2021 wurde im Zuge dessen ein kleines Gebäude („Pizza Drive“) auf dem Grundstück abgerissen. Die Zwischennutzung wurde im März/April 2025 rückgebaut und mit vorbereitenden Untersuchungen und Baufeldfreimachung begonnen. Ferner gibt es dort eine Garage mit angrenzendem Flachbau, in dem sich derzeit ein Atelier befindet.

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet und umfasst keine Biotop der Flachland- oder Stadtbiotopkartierung. Eine mögliche Betroffenheit des 55 m östlich liegenden Natura 2000-Gebietes (FFH- und SPA-Gebiet) wird in Kap. 5 behandelt.

Das Plangebiet wurde am 05.05.2025 für eine erste Ortseinsicht begangen. Die Fotos befinden sich in der Fotodokumentation (Kap. 7).

3 Planung

Der aktuelle Entwurf sieht drei Gebäude mit drei bis vier Stockwerken vor, in denen Wohnungen und Gewerbemöglichkeiten mit Tiefgarage und umgebenden Plätzen und Grünflächen entstehen sollen. Dafür wäre der Abbruch und die Sanierung der Bestandsgarage geplant. Die Garage soll dann als Durchfahrt in die neue Tiefgarage dienen.

Derzeit gehen wir nicht davon aus, dass die Fällung von Gehölzen erforderlich ist.

4 Einschätzung zum strengen Artenschutz

Für das vorliegende Gutachten wurde das prüfungsrelevante Artenspektrum des Landkreises Starnberg überschlägig geprüft¹. Eine Artenabschichtung wurde nicht erstellt, kann aber nachgereicht werden. Ebenso kann bei Bedarf eine Auswertung der amtlichen Artenschutzkartierung nachgetragen werden.

Säugetiere

Im Plangebiet wurden im Rahmen der Erstbegehung keine Baumhöhlen identifiziert. Eine abschließende Höhlen- und Spaltenkontrolle sollte jedoch im Falle unvermeidbarer Fällungen im Vorfeld der Fällung (idealerweise in unbelaubtem Zustand) durchgeführt werden (M-1).

An den Gebäuden im Plangebiet wurde kein großes Quartierpotenzial festgestellt: Bei dem Gebäude, welches bis 2025 zwischengenutzt wurde, können Fledermausquartiere sicher ausgeschlossen werden. Der Flachbau mit Tiefgarage bietet allenfalls im Dachbereich (teilweise nicht richtig einsehbar) mögliche Tagesverstecke für spaltenbewohnende Fledermäuse (z. B. Zwergfledermaus *Pipistrellus pipistrellus*, Weißrandfledermaus *Pipistrellus kuhlii*). Wir empfehlen, im Rahmen des Abbruchs, den Abbau geeigneter Fassaden- und Dachteile im Beisein einer Umweltbaubegleitung (M-2).

Eine Betroffenheit sonstiger Säugetierarten wie Biber (*Castor fiber*), Fischotter (*Lutra lutra*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) kann ausgeschlossen werden.

Vögel

An den Gebäuden im Plangebiet können gebäudebewohnende Vogelarten wie Haussperling (*Passer domesticus*) oder Mauersegler (*Apus apus*) ausgeschlossen werden. Jedoch sind in Gebäudenischen häufig unentdeckte Brutplätze von häufigeren Vogelarten, z. B. Meisen vorhanden. Um hier nicht gegen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu verstoßen, sollten Gebäude entweder außerhalb der Brutzeit abgebrochen werden (im Zeitraum 01. Oktober – 1. März) oder Gebäudenischen sind vor Beginn der Brutzeit (bis Ende Februar) wirksam zu verschließen, um eine Ansiedlung zu vermeiden (M-3).

Im Rahmen der Begehung waren keine Baumhöhlen für Höhlenbrüter ersichtlich. An den benachbarten Gehölzen gehen wir allenfalls von häufigeren freibrütenden Vogelarten aus (z. B. Amsel *Turdus merula*, Ringeltaube *Columba palumbus*, Mönchsgrasmücke *Sylvia atricapilla*), die im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nicht zu berücksichtigen sind. Fällungen sind aber in jedem Fall außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Reptilien und Amphibien

Aufgrund der Habitatausstattung im Plangebiet und dessen direktem Umfeld schließen wir Vorkommen von Zauneidechsen oder Schlingnatter aus. Wie in der Fotodokumentation (Kap. 7) erkennbar, ist das Plangebiet selbst vollständig frei von Vegetation und bietet keine Habitatbedingungen für Reptilien und Amphibien. Östlich angrenzend befindet sich beidseitig des asphaltierten Weges eine augenscheinlich häufig gemähte Wiesenfläche, die ebenfalls weder geschützte Sonnenplätze noch Verstecke oder Jagdhabitats aufweist. Es fehlt das typische Mosaik aus Altgras, artenreichen Wiesen, Holz bzw. Totholzhaufen oder auch Steinhaufen sowie sandigen Stellen

¹ <https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/ort/suche?nummer=188&typ=landkreis> (abgerufen am 19.05.2025).

zur Eiablage. Der Bahnbereich wird durch eine dichte Hecke abgrenzt, die ebenfalls keine Eignung aufweist. Für Amphibien ist zudem das Fehlen jeglicher Gewässer ausschlaggebend. Der Starnberger See ist durch die Bahnlinie vom Plangebiet abgesichert. Dass Tiere von dort einwandern, schließen wir auch aufgrund der fehlenden Habitatrequisiten im Plangebiet aus.

Insekten

Wir gehen im Plangebiet nicht von einer Betroffenheit prüfungsrelevanter Libellen-, Käfer- oder Schmetterlingsarten aus. Sollte die Fläche länger brachliegen, ist auf die Ansiedlung von Ruderalarten zu achten, z. B. Nachtkerze (*Oenothera biennis*) oder Weidenröschen (*Epilobium spec.*). Dies könnte eine Ansiedlung prüfungsrelevanter Insektenarten nach sich ziehen.

Weichtiere

Für prüfungsrelevanter Weichtiere gibt es im Plangebiet keine Habitate.

Gefäßpflanzen

Für prüfungsrelevante Pflanzenarten gibt es im Plangebiet keine geeigneten Standorte.

5 Einschätzung zur Natura-2000 Verträglichkeit

Etwa 55 m östlich befindet sich das FFH-Gebiet 8133-371 Starnberger See. Derzeit gehen wir nicht davon aus, dass durch das Bauvorhaben die Erhaltungsziele des Schutzgebietes beeinträchtigt werden. Auswirkungen auf Lebensraumtypen (inkl. ihrer charakteristischen Arten) des Schutzgebietes oder Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie (Fische, Libellen, Pflanzen, Weichtiere, Schmetterlinge) sind nicht zu erwarten (vgl. Standarddatenbogen).

Etwa 55 m östlich befindet sich das SPA-Gebiet (EU-Vogelschutz-Gebiet) 8133-401 Starnberger See. Die darin geschützten Vogelarten nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie sind Rohrdommel (*Botaurus stellaris*), Prachtaucher (*Gavia arctica*), Eistaucher (*Gavia immer*), Sterntaucher (*Gavia stellata*) und Flussseseschwalbe (*Sterna hirundo*) (s. Standarddatenbogen). Der Starnberger See hat insbesondere als Rast- und Überwinterungsgebiet eine hohe Bedeutung. Auswirkungen durch das Bauvorhaben sind jedoch derzeit nicht zu erwarten. Die geplante Baustelle wird durch die Bahngleise und die Seepromenade vom See getrennt. Zudem befinden sich an diesem Seeufer u. a. die Schifffanlegestelle, der Bootsverleih Schropp und Hugo's Beach Club. Aufgrund dieser Vorbelastungen ist an dieser Stelle nicht mit störungsempfindlichen Arten zu rechnen.

6 Fazit und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Nach einer ersten Ortseinsicht und überschlägigen Prüfung der vorhandenen Daten, sehen wir im Plangebiet ein sehr geringes bis kein Habitatpotenzial für besonders geschützte Arten oder Arten und Lebensräume der FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie. Weiterführende Bestandserfassungen halten wir derzeit nicht für erforderlich.

Im Hinblick auf mögliche Fledermausvorkommen und häufigere Vogelarten empfehlen wir jedoch folgendes Vorgehen:

- M-1: Im Falle unvermeidbarer Gehölzfällungen sollte im Vorfeld der Fällung (idealerweise in unbelaubtem Zustand) eine Höhlen- und Spaltenkontrolle durchgeführt werden. Sollten Baumhöhlen betroffen sein, sind diese durch geeignete Fledermauskästen (ggf. auch Vogelnistkästen) auszugleichen.
- M-2: Der Flachbau mit Tiefgarage bietet allenfalls im Dachbereich (teilweise nicht richtig einsehbar) mögliche Tagesverstecke für spaltenbewohnende Fledermäuse. Wir empfehlen, im Rahmen des Abbruchs, den Abbau geeigneter Fassaden- und Dachteile im Beisein einer Umweltbaubegleitung.
- M-3: Um beim Abbruch von Gebäuden nicht gegen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu verstoßen, sollten Gebäude entweder außerhalb der Brutzeit abgebrochen werden (im Zeitraum 01. Oktober – 1. März) oder Gebäudenischen sind vor Beginn der Brutzeit (bis Ende Februar) wirksam zu verschließen, um eine Ansiedlung von z. B. Meisen zu vermeiden.

Allgemein gilt, dass Gehölzfällungen (im Zeitraum 01. Oktober – 1. März) außerhalb der Brutzeit durchzuführen sind. Ferner empfehlen wir für die Baustelle einen wirksamen Baumschutz.

Bei Einhaltung der genannten Maßnahmen gehen wir davon aus, dass Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 – 4 BNatSchG vermieden werden können und dass das Vorhaben verträglich mit den Schutzziele der Natura 2000-Gebiete ist.

Um durch die neuen Gebäude kein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel zu verursachen, sollten bei der Planung Maßnahmen zum Vogelschlag berücksichtigt werden.

- M-4: Grundsätzlich sind u. A. folgende Empfehlungen zum Vogelschutz an Gebäuden zu geben:
1. Vermeidung von Übereckverglasungen, Durchsichten oder transparenten Balkonbrüstungen.
 2. Verwendung von Glasscheiben mit einem geringen Reflexionsgrad (mglt. < 15 %) oder von halbtransparenten Glasflächen wie Milchglas.
 3. Bei Glasflächen größer 1,5 m² sollte entsprechend dem Schema LAG VSW (2023) zur Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas geprüft werden, ob Maßnahmen zum Vogelschutz notwendig und umsetzbar sind (z. B. Bemusterung).

Im Hinblick auf eine mögliche Verwendung von Vogelschutzglas sollte auf die geprüften Muster der Wiener Umweltanwaltschaft (Rössler & Doppler 2022) zurückgegriffen werden. Nicht (oder nur schwach) wirksam sind Aufkleber mit Greifvogelsilhouetten oder UV-Muster auf den Glasscheiben (z. B. durch UV-Licht absorbierende Folien und Sticker oder spezielle Filzstifte) (LAG VSW 2023, LfU 2019).

Das Bayerische Landesamt für Umwelt empfiehlt bei Neuplanungen eine Bewertung der Fassaden entsprechend dem Bewertungsleitfaden der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW 2023): „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben. Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas“. Ab einem ermittelten mittleren Vogelschlagrisiko sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung durchzuführen.

7 Fotodokumentation



Abbildung 1: Blick von der Bahnhofstraße auf den Museumsweg. Rechts im Bild das Gebäude der Wiege von Starnberg. © Steil Landschaftsplanung, 05.05.2025.



Abbildung 2: Blick von der Bahnhofstraße nach Nordwesten. Links im Bild die Bestandsgarage mit Flachbau und dahinter das Wohnhaus Possenhofener Str. 1. © Steil Landschaftsplanung, 05.05.2025.



Abbildung 3: Plangebiet am 05.05.2025, © Steil Landschaftsplanung.



Abbildung 4: Bestandsgebäude mit geringem Quartierpotenzial, © Steil Landschaftsplanung, 05.05.2025.



Abbildung 5: Bestandsgebäude mit geringem Quartierpotenzial, © Steil Landschaftsplanung, 05.05.2025.



Abbildung 6: Museumsweg, Blickrichtung Süden, © Steil Landschaftsplanung, 05.05.2025.



Abbildung 7: Blick ins Plangebiet von Osten, © Steil Landschaftsplanung, 05.05.2025.