



# **Gemeinde Krailing**

**Bebauungsplan Nr. 39**

**„Erweiterung Altenheim / Betreutes Wohnen“**

**Begründung mit Umweltbericht**

# Inhalt

0.1	Lageübersicht (ohne Maßstab) .....	4
0.2	Luftbilddausschnitt (ohne Maßstab) .....	5
<b>Teil I</b>	<b>Allgemeine Begründung Grundlagen, Ziele und Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>5</b>
1.	Einleitung .....	5
1.1	Anlass und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 .....	6
2.	Rechtsgrundlagen und planerisches Erfordernis .....	7
3.	Bindende und informelle Planvorgaben, Bedarfsermittlung und Planungsalternativen .....	8
3.1	Raumordnung .....	8
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung .....	9
3.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte .....	9
3.4	Fachgesetze, Fachprogramme und Fachpläne .....	9
3.5	Informelle Planungen .....	10
3.6	Zusammenfassende Bewertung der übergeordneten und informellen Planungen .....	12
3.7	Bedarfsermittlung .....	13
3.8	Prüfung alternativer Standorte und Planungen .....	13
4.	Lage und Ausstattung des Untersuchungsraums und seiner Umgebung .....	14
4.1	Lage, Größe und Abgrenzung .....	14
4.2	Ausstattung des Untersuchungsraums und seiner Umgebung .....	14
4.3	Verkehrssituation .....	15
4.4	Technische Infrastruktur .....	15
5.	Planungskonzept und Erläuterungen zu den Festsetzungen .....	16
5.1	Städtebauliches Konzept und planerische Zielvorstellung .....	16
5.2	Regelungen zur Art der Nutzung .....	16
5.3	Regelungen zur Ausnutzungsmöglichkeit und zur Höhe der baulichen Anlagen .....	17
5.4	Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, den Abstandsflächen und zur baulichen Gestaltung .....	17
5.5	Regelungen zu den Garagen, Stellplätzen und untergeordneten Nebenanlagen .....	18
5.6	Regelungen zu den Verkehrsflächen .....	18
6.	Technische Infrastruktur und Angaben zur Erschließung .....	19
7.	Immissionsschutz .....	20
7.1	Schienenverkehrslärm / Straßenverkehrslärm .....	20
7.2	Sportlärm .....	21
7.3	Sonstiger Immissionsschutz .....	21
8.	Grünordnung, Eingriffsregelung und besonderer Artenschutz .....	21
8.1	Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung auf dem Baugrundstück .....	21
8.2	Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	22
8.3	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen .....	23
8.4	Eingriffsregelung .....	23
8.5	Besonderer Artenschutz .....	24
9.	Bodenschutz und Flächen mit Bodenbelastungen .....	25
10.	Brandschutz .....	25
11.	Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	25
12.	Soziale und kulturelle Belange .....	26
13.	Energieeffiziente Planung und Klimaschutz .....	26
14.	Bodenordnung .....	26
15.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange .....	26
16.	Wesentliche Umweltwirkungen .....	27
17.	Städtebauliche Kennzahlen .....	27

<b>Teil II</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>27</b>
1.	Einleitung .....	27
1.1	Kurzdarstellung des Plangebietes sowie von Zielen und Inhalten der Planung .....	27
1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden /Fläche .....	28
2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	29
2.1	Fachgesetze .....	29
2.2	Konkret in Bezug genommene fachgesetzliche Regelungen .....	30
2.3	Fachpläne .....	31
2.4	Zusammenfassende Bewertung der übergeordneten und informellen Planungen .....	34
3.	Bestandsdarstellung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	35
3.1	Bestandsbeschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) .....	35
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Basisszenario) .....	39
3.3	Wechselwirkungen .....	45
3.4	Zusammengefasste Umweltwirkungen .....	46
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen .....	47
4.1	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen und Vermeidungsmaßnahmen .....	47
4.2	Eingriffsregelung .....	49
5.	Bewertung der Belange des besonderen Artenschutzes .....	52
6.	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes .....	55
6.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	55
6.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	55
7.	Geprüfte anderweitige Lösungen .....	55
8.	Zusätzliche Angaben .....	55
8.1	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten .....	55
8.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) .....	56
8.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	57
9.	Verwendete Unterlagen .....	58

#### Anlagen:

Vorhaben- und Erschließungsplan, ARCHITEKTURBÜRO WECHNER vom 13.11.2020

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, INGENIEURBÜRO GREINER, Berichte 216059/2 vom 23.11.2016, Bericht 216059/3 vom 05.05.2017 und Bericht 216059/6 vom 26.4.2018

Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), PAN PLANUNGSBÜRO FÜR ANGEWANDTEN NATURSCHUTZ GMBH, 02.10.2019

Zwischenbericht Haselmausmonitoring vom 8.9.2020

Artenschutzrechtliche Behandlung Haselmaus, Telefonat mit Klaus Neugebauer ROB vom 16.09.2020

Baugrunderkundung durch FRANK + BUMILLER + KRAFT GRUNDBAUINGENIEURE VBI GMBH, 03.05.2018

Stellungnahme zur Umweltverträglichkeit eines geplanten Heimes für betreutes Wohnen im Umfeld des Biodiversitätsprojekts „Eremiten im Klosterwald Maria Eich“, westlich der Rudolf-von-Hirsch-Straße in der Gemeinde Krailling, W. Lorenz, Faunaplan, Fassung 04.07.2019

Erfassung xylobionter und xylophiler Käfer im Umfeld des Biodiversitätsprojekts „Eremiten im Klosterwald Maria Eich“ Abschlussbericht 2018-2020, Lorenz, Faunaplan, Fassung 30.04.2020

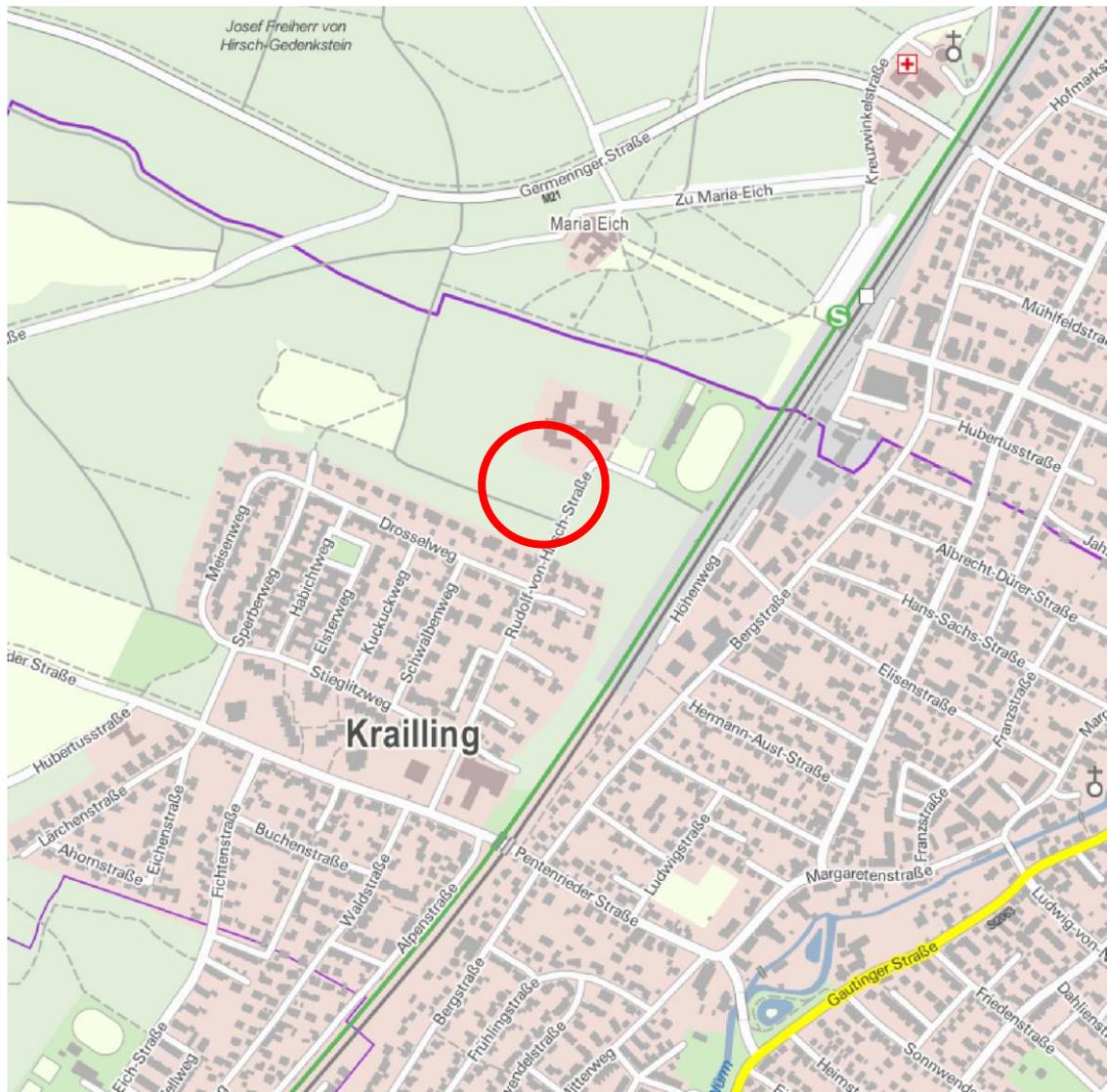
Bestandserfassung der Brutvögel im Jahr 2019: Ergebnisbericht, Alexander Scholz, Fassung Juli 2019

Fledermausuntersuchung auf der geplanten Erweiterungsfläche, Dr. Doris Gohle, 28.06.2019

Schreiben der Caritas vom 12.04.2017, 28.5.2018, 20.9.2019 (E-Mail) und 01.09.2020

Eignung der umliegenden Wälder für die Haselmaus mit Kartendarstellung, PAN PLANUNGSBÜRO FÜR ANGEWANDTEN NATURSCHUTZ GMBH, 7.10.2020

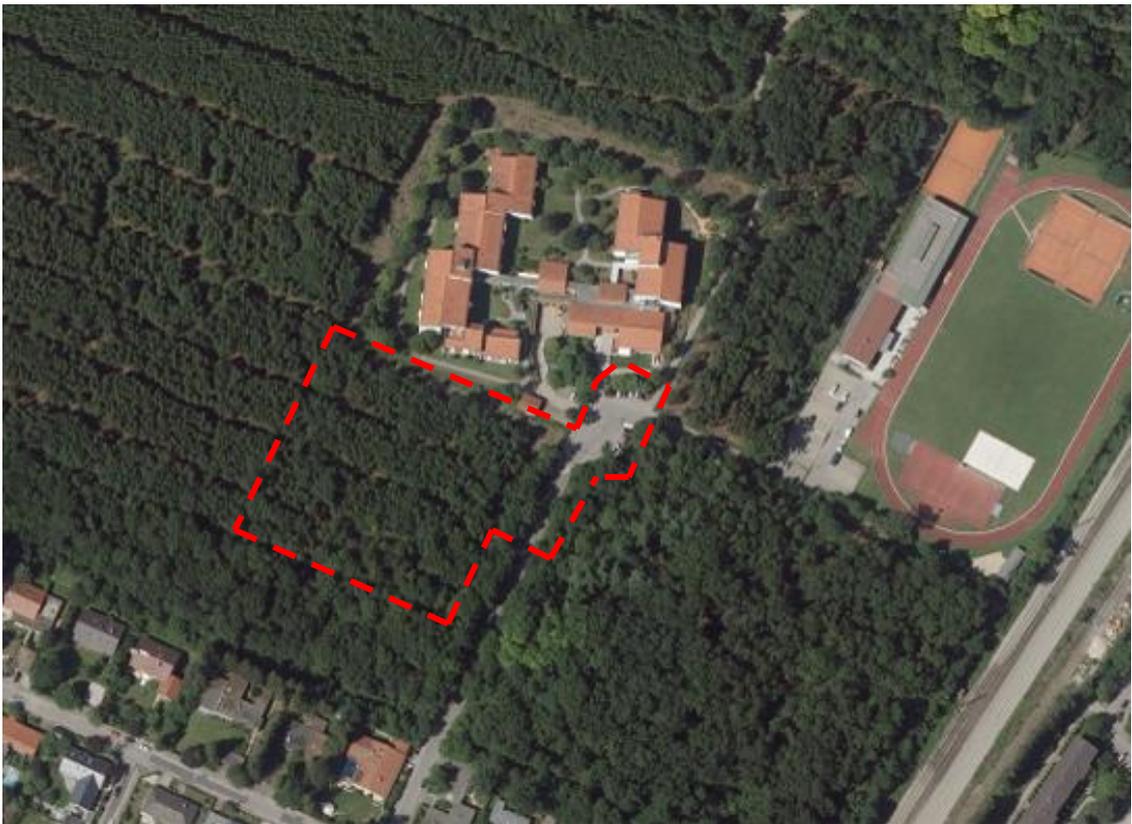
Stellungnahme der höheren Naturschutzbehörde zur „Anfrage Haselmaus“ vom 14.10.2020

**0.1 Lageübersicht (ohne Maßstab)**

(Quelle: BAYERNATLAS, GEOBASISDATEN: COPYRIGHT BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG; WWW.GEODATEN.BAYERN.DE)

Plangeber:	<b>Gemeinde Krailling</b> Rudolf-von-Hirsch-Straße 1 82152 Krailling Tel: 089 / 857 06-0
Planfertiger Vorentwurf:	<b>topos</b> Becker-Nickels + Steuernagel Architekten GmbH Baaderstraße 10, 80469 München Tel: 089 / 26 30 31
Planfertiger Entwurf:	<b>Terrabiota</b> Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH Kaiser-Wilhelm-Str. 13 a 2319 Starnberg
gefertigt am:	15.12.2020
Bearbeitung Vorentwurf:	Dipl.-Ing. (FH) Nikolaus Brandmair Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Bearbeitung Entwurf:	Dipl.-Ing. Christian Ufer Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

## **0.2 Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)**



(Luftbild: GEOBASISDATEN: COPYRIGHT BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG; WWW.GEODATEN.BAYERN.DE)

# **Teil I Allgemeine Begründung Grundlagen, Ziele und Inhalte des Bebauungsplans**

## **1. Einleitung**

Die demographische Entwicklung und der damit verbundene gesellschaftliche Wandel machen sich auch im Landkreis Starnberg und in der Gemeinde Krailling zunehmend bemerkbar und führen zu einem insgesamt steigenden Durchschnittsalter der Wohnbevölkerung.

Während im Jahr 2004 das Durchschnittsalter der Kraillinger Bürgerinnen und Bürger noch bei ca. 45,8 Jahren lag, hat es sich im Zehnjahreszeitraum bis zum Jahr 2014 auf ca. 46,4 Jahre erhöht und liegt damit bereits heute deutlich über dem bayernweiten Durchschnittswert von 43,6 Jahren. Insbesondere der Anteil der Personen, die 75 Jahre oder älter sind, wird bis zum Jahr 2030 deutlich zunehmen und dazu führen, dass diese Altersgruppe dann einen Bevölkerungsanteil von ca. 15 % an der Gesamtbevölkerung der Gemeinde haben wird. Die Anzahl der Personen, die über 90 Jahre alt sind, wird sich im selben Zeitraum mehr als verdoppeln (alle Angaben: Bayerisches Landesamt für Statistik).

Ein Großteil der älteren Menschen lebt zwar nach wie vor zu Hause und möchte in der Regel dort auch wohnen bleiben. Allerdings zwingt bisweilen eine Verschlechterung des gesundheitlichen Zustandes, oft in Verbindung mit einer unzureichenden, baulichen Ausstattung der Wohnung ältere Menschen dazu, umziehen oder gar ihren eigenständig geführten Haushalt aufgeben zu müssen. Diese Tendenz wird sich aufgrund der demographischen Entwicklung in den kommenden Jahren verstärken.

Für den Fall, dass eine ambulante Versorgung in den eigenen vier Wänden nicht mehr ausreichend möglich ist, bieten sich unterschiedliche seniorenrechtliche Wohnformen an, die von Senioren-Wohngemeinschaften, über seniorenrechtliche Wohnanlagen, betreutes Wohnen bis hin zu stationären Altenpflegeeinrichtungen reichen.

Bei der Wohnform des seniorengerechten Wohnens stehen die Bedürfnisse von älteren Menschen in Wohnräumen im Vordergrund. In den vergangenen Jahren realisierten einige Gemeinden zusammen mit dem Verband Wohnen im Landkreis Starnberg seniorengerechte Wohnanlagen, die es den Bewohnern ermöglichen sollen, dort unter Erhalt ihrer Selbständigkeit ohne einen besonderen Betreuungsservice bis ins hohe Alter wohnen bleiben zu können. Derartige Einrichtungen bestehen derzeit in Weßling, Wörthsee, Andechs, Seefeld, Feldafing und Gauting. In Krailling wurde durch den Verband Wohnen eine solche Anlage im Bereich Margaretenstrasse / Elisenstrasse errichtet. Die Gemeinde Krailling ermöglichte durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür.

Daneben gibt es im Landkreis Starnberg 10 Einrichtungen (in Andechs, Berg, Herrsching, Gauting, Gilching, Inning, Pöcking, Tutzing, Starnberg und Gilching), die barrierefreie und seniorengerechte Wohnungen mit einem besonderen Betreuungsservice, z.B. durch eine Sozialstation, bieten. Im Rahmen dieses „betreuten Wohnens“ können die Bewohner bei einem Notfall schnell und zuverlässig Hilfe erhalten und verschiedene Dienstleistungen, wie ambulante Haus- und Krankenpflege, hauswirtschaftliche Versorgung, Essens- und Mahlzeitendienste, Boten-, Begleit- und Betreuungsdienste usw. in Anspruch nehmen. Motivation für den Umzug in ein Projekt des „betreuten Wohnens“ ist u.a. der Wunsch, im Alter nicht allein zu leben und für den Fall der zunehmenden Hilfs- und Pflegebedürftigkeit auf professionelle Unterstützung zurückgreifen zu können.

Stationäre Altenpflegeeinrichtungen bieten schließlich älteren Menschen, die ihren Haushalt z.B. nach einem Unfall, einer schweren Krankheit oder aufgrund ihres hohen Alters nicht mehr selbständig führen können, eine pflegerische Betreuung und hauswirtschaftliche Versorgung. Im Landkreis Starnberg gibt es derzeit 12 stationäre Altenpflegeeinrichtungen in acht Gemeinden, zwei dieser Einrichtungen befinden sich in der Gemeinde Krailling.

Für den Landkreis Starnberg liegt ein seniorenpolitisches Gesamtkonzept (Dezember 2014) in Verbindung mit einer Pflegedarfsplanung (Oktober 2012) vor. Die darin enthaltenen Analysen zeigen insgesamt einen kontinuierlichen Anstieg der Pflegebedürftigen in den Pflegeheimen, wobei der Anteil von Personen in den vollstationären Pflegeheimen im Zeitraum zwischen 1999 und 2011 um 38,7 % zunahm, der Anteil von Personen, die nur teilstationäre Leistungen in Anspruch nehmen, sich im selben Zeitraum allerdings um 280 % erhöhte. Diese Entwicklung zeigt unverkennbar die Bedeutung teilstationärer Angebote und deckt sich auch mit der Expertenmeinung, wonach Wohnanlagen mit barrierefreien Wohnungen und einem speziellen Betreuungsangebot im Landkreis Starnberg noch nicht in einem ausreichenden Maße vorhanden sind. Als Maßnahmenziel formuliert das seniorenpolitische Gesamtkonzept deshalb u.a. die Forderung nach einem bedarfsgerechten Bestand an Wohnanlagen mit Betreuungsangeboten und barrierefreien Wohnungen in den Gemeinden.

## **1.1 Anlass und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39**

In der Gemeinde Krailling gibt es zwei soziale Einrichtungen, welche die Betreuung von älteren Menschen in den Mittelpunkt ihrer Tätigkeit stellen. Das Alten- und Pflegeheim „Waldsanatorium“ an der Sanatoriumstrasse ca. 1 km westlich des Siedlungsgebiets von Krailling, das sich in der kirchlichen Trägerschaft der Barmherzigen Schwestern vom heiligen Vinzenz von Paul befindet und das Altenheim „Maria Eich“ an der Rudolf-von-Hirsch-Strasse, das von der Caritas geleitet wird. In den beiden Einrichtungen leben derzeit ca. 240 Personen. Das Eintrittsalter der Heimbewohner liegt im Durchschnitt bei 83 Jahren.

Die Caritas als Betreiber möchte die vorhandene Angebotsstruktur des Altenheims „Maria Eich“ mit derzeit 155 Plätzen (81 somatische Pflegeplätze, 21 geronto-psychiatrische Pflegeplätze und 53 Altenheimplätze) weiterentwickeln und so auf die stetig steigende Nachfrage nach seniorengerechten Wohnformen reagieren. Aus fachlicher Sicht kann ein maßgeblicher Mehrwert einer Seniorenwohnanlage gegenüber einer herkömmlichen Wohnanlage allerdings nur dann erzielt werden, wenn sich diese in unmittelbarer Nähe zu einer stationären Einrichtung befindet, da nur dann die notwendige Betreuung sowie eine pflegerische Versorgung der Bewohner in einem bedarfsgerechten und ausreichenden Umfang gewährleistet werden kann. Soweit erforderlich, ist zudem ein problemloser Umzug in die vollstationäre Versorgung auf demselben Gelände und somit in vertrauter Umgebung möglich.

Das Anliegen der Geschäftsführung des Caritas-Altenheims deckt sich mit den Ergebnissen und Maßnahmenzielen des seniorenpolitischen Gesamtkonzeptes für den Landkreis Starnberg und der Absicht

der Gemeinde Krailling, aufbauend auf dem Ortsentwicklungskonzept, die besonderen Wohnbedürfnisse älterer Menschen in ihrer städtebaulichen Entwicklung vornehmlich zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Krailling beabsichtigt deshalb durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Erweiterung Altenheim / Betreutes Wohnen“ die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für eine Seniorenwohnanlage unmittelbar südlich des Caritas-Altenheims „Maria Eich“ zu schaffen und hierdurch einen bereits bestehenden Standort einer sozialer Einrichtung funktions- und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans Nr. 39 „Erweiterung Altenheim / Betreutes Wohnen“ hat die Gemeinde Krailling das Architekturbüro **topos** Becker-Nickels+Steuernagel Architekten GmbH, Baaderstraße 10, 80469 München, beauftragt. Dieses war nach der Erarbeitung des Vorentwurfs nicht mehr in der Lage, das Verfahren weiter zu begleiten. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Krailling für die weitere Planbearbeitung mit Erweiterung des Planungsumgriffs und Erstellung des Entwurfs zum nunmehr als Bebauungsplan weiter geführten Plan Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH, Kaiser-Wilhelm-Str. 13a, 82319 Starnberg beauftragt.

## **2. Rechtsgrundlagen und planerisches Erfordernis**

Die örtliche Bauleitplanung dient der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Gemeinde. Als Ausdruck ihrer verfassungsrechtlich garantierten Planungshoheit kann diese Bebauungspläne nach den Vorschriften der §§ 1 ff. BauGB in eigener Verantwortung aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 19.01.2016 den Bebauungsplan Nr. 39 für einen Teilbereich an der Rudolf-von-Hirsch-Straße unmittelbar südlich des Altenheims „Maria Eich“ aufzustellen, macht die Gemeinde Krailling von diesem Recht Gebrauch. Mit Beschluss vom 24.11.2020 wird der Plan nunmehr als Bebauungsplan Nr. 39 aufgestellt. Die Vorhaben- und Erschließungsplanung des Architekturbüros Wechner vom 13.11.2020 bildet die Grundlage der Planung.

Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens setzt die Gemeinde Krailling ihre städtebaulichen Leitvorstellungen für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39 in unmittelbar geltendes Recht um und bestimmt auf diese Weise mit den verbindlichen Festsetzungen Inhalt und Schranken des Grundeigentums.

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8, 10, 13 und 13 a die materiellen Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- § 9 des Baugesetzbuches (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlage:

- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

Daneben sind bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans Nr. 39 der § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) beachtlich.

Maßgeblich sind die Rechtsgrundlagen in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Ob ein Bebauungsplan städtebaulich erforderlich ist, beurteilt sich nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Was im Sinn dieser Norm erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Welche städtebaulichen Ziele sich eine Gemeinde hierbei setzt, liegt grundsätzlich in ihrem planerischen Ermessen. Das Gesetz ermächtigt die Gemeinde zu einer Städtebaupolitik, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Dazu gehört auch die Entscheidung, ob und in welchem Umfang sie Teile des Gemeindegebiets z.B. als Wohnbauflächen zur Verfügung stellt.

Ausweislich des Aufstellungsbeschlusses dient die Planung dem Zweck, besonderen Wohnraum für ältere Menschen in funktionaler Zuordnung zum Caritas-Altenheim zu schaffen. Damit verfolgt die Gemeinde ein legitimes Planungsziel. Sie beruft sich insbesondere auf die öffentlichen Belange der „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), „die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen“ (§1 Abs. 6 Nr. 3) sowie „die Erhaltung, Erneuerung, Fortent-

wicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Die Planungsbefugnis der Gemeinde nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB hängt dabei nicht von einem konkreten Nachweis ab, dass hierfür ein durch einen spürbaren Nachfragedruck ausgelöstes, unabweisbares Planungsbedürfnis besteht. Die Gemeinde darf regelmäßig innerhalb des von ihr verfolgten planerischen Konzepts auch ohne konkrete Analyse des aktuellen Bedarfs die planerischen Voraussetzungen schaffen, die es ihr ermöglichen, im Vorgriff auf zukünftige Entwicklungen einer Bedarfslage gerecht zu werden.

### **3. Bindende und informelle Planvorgaben, Bedarfsermittlung und Planungsalternativen**

Grundsätzlich kann die Gemeinde eigenverantwortlich und frei entscheiden, ob und wie sie einem bislang bestehenden, örtlichen Planungsrecht durch Änderungen von vorbereitenden oder verbindlichen Bauleitplänen einen neuen Inhalt geben will. Geänderte gemeindliche Zielvorstellungen können jederzeit unter dem Aspekt der städtebaulichen Erfordernis in ein neues Planungsrecht umgesetzt werden. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die planerische Gestaltungsfreiheit der Gemeinde ihre Grenzen in den gesetzlichen Bestimmungen sowie in den Bindungen der Bauleitplanung an die verbindlich festgelegten Ziele der Raumordnung findet (§ 1 Abs. 4 BauGB).

#### **3.1 Raumordnung**

Nach § 2 Raumordnungsgesetz (ROG) soll durch die Instrumente der Raumordnung eine nachhaltige Raumentwicklung bewirkt werden, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen führt. Nach § 8 ROG sind in den Bundesländern ein landesweiter Raumordnungsplan sowie Regionalpläne für Teilräume der Länder aufzustellen.

##### **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP vom 21.02.2018)**

Das LEP Bayern ist das landesplanerische Gesamtkonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns. Es enthält Ziele, die fachübergreifend die raumbedeutsamen öffentlichen Planungen und Maßnahmen koordinieren. Sie werden auf der Ebene der einzelnen Regionen weiter konkretisiert.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung legt das LEP folgende Grundsätze und Ziele fest:

- *3.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*
- *3.1 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*
- *3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*
- *3.3 G): Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*
- *3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

Der demographische Wandel wirkt sich auch auf die bestehenden Siedlungsstrukturen aus, so dass eine Anpassung auf die sich ändernde Altersstruktur der Bevölkerung notwendig ist.

- *1.2.1 (Z): Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

Das Plangebiet liegt im Bereich des Kreuzlinger Forstes, der einem besonderen Schutz unterliegt.

- *5.4.2 (G): Große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder ökologisch besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden.*

Die Gemeinden müssen ein ausreichendes Angebot an Einrichtungen der Daseinsvorsorge schaffen. Hierzu zählen u.a. Einrichtungen bzw. Dienstleistungen des Sozialwesens, wie Altenpflegeeinrichtungen.

- *8.1 (Z): Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.*

Die vorgenannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung wurden bei der Entwicklung des Bodennutzungskonzeptes im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplans, die für einen Teilbereich an der nördlichen Rudolf-von-Hirsch-Straße durchgeführt wurde und vom Gemeinderat am 28.06.2018 festgestellt wurde, hinreichend berücksichtigt.

#### **Regionalplan**

Die aktuelle Fassung des Regionalplans (QUELLE: DIGITALE TEXTFASSUNG, STAND 01.04.2019, RPV) enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39 eine Reihe von Grundsätzen und Zielen, die in der vorbereitenden Bauleitplanung im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplans mit dem damaligen Stand 01.11.2014 Beachtung fanden.

### **3.2. Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Feststellungsbeschluss zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 26.06.2018 gefasst.

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans enthält für das Plangebiet die Darstellungen „Fläche für den Gemeinbedarf Altenheim / Seniorenwohnen“ und „örtliche Verkehrsfläche“. Der Bebauungsplan Nr. 39 entwickelt sich aus der 13. Änderung des Flächennutzungsplans und steht insoweit im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung.

### **3.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

#### **Landschaftsschutzgebiet**

Nahezu das gesamte Gemeindegebiet Kraillings liegt im räumlichen Geltungsbereich der Verordnung des Landkreises Starnberg über die Inschutznahme des Kreuzlinger Forstes, des Pentenrieder Schlages, des Unterbrunner Holzes, des Frohnloher Buchets und angrenzender Freiflächen (Landschaftsschutzverordnung „Kreuzlinger Forst“) vom 08.08.1985.

Die überplante Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 418 unterliegt den naturschutzrechtlichen Bindungen dieser Landschaftsschutzverordnung. Die Aufhebung der Verordnung für diesen Teil des Plangebietes erfolgt auf Antrag im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens nach Abschluss der öffentlichen Auslegung (Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB) durch das zuständige Kreisgremium.

#### **Geschützter Landschaftsbestandteil**

Östlich des Plangebietes erstreckt sich zwischen der Rudolf-von-Hirsch-Straße und der Bahnstrecke München - Mittenwald eine Waldfläche, die gemäß Verordnung des Landkreises Starnberg vom 15.12.1986 als Landschaftsbestandteil unter Schutz gestellt ist. Der Bereich liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 39 und wird von der Planungsabsicht der Gemeinde nicht berührt.

#### **Natura 2000-Gebiete**

FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind in der Planfolge nicht berührt.

#### **Gesetzlich geschützte Biotope**

Im Untersuchungsgebiet sind keine amtlich kartierten Biotope vermerkt. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG gesetzlich geschützte Biotope werden in der Planfolge nicht berührt.

#### **Artenschutzkartierung**

In der Artenschutzkartierung sind für den Planbereich keine Daten hinterlegt.

### **3.4 Fachgesetze, Fachprogramme und Fachpläne**

#### **Wald, Waldfunktion und Bannwaldverordnung**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39 liegt eine Fläche, die Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG ist (Grundstück Fl. Nr. 418 TF) ist. Diese Waldfläche soll überplant und als Fläche für den Gemeinbedarf „Seniorenwohnanlage“ planungsrechtlich gesichert werden. Die überplante Waldfläche unterliegt der Bannwaldverordnung („Verordnung des Landratsamtes München über die Erklärung des Forstenrieder Parkes und des Staatsforstes Unterbrunn mit den umgebenden Wäldern in den Landkreisen München und Starnberg sowie der Landeshauptstadt München zu Bannwald“) und ist in

der Waldfunktionskarte für den Landkreis Starnberg mit den Funktionen „Erholung Intensitätsstufe 1“ sowie „regionaler Klimaschutz“ versehen.

Für die städtebauliche Entwicklung der Fläche ist in der Folge des Bebauungsplans eine Beseitigung von Wald zugunsten einer baulichen Nutzung erforderlich. Die Beseitigung bedarf einer Erlaubnis nach Art. 9 Abs. 2 BayWaldG, die mit Auflagen und Bedingungen, wie z.B. die Schaffung eines mindestens flächengleichen Waldersatzes, verbunden ist.

Das zuständige Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim, hat eine entsprechende Rodungserlaubnis bereits in Aussicht gestellt, sofern der maßgebliche Ersatz in einem Umfang von 0,5 ha auf einer geeigneten Fläche rechtlich bindend gesichert und hergestellt wird. Die Ersatzaufforstung wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 1739/2, Gemarkung Gauting, erfolgen. Dieses Grundstück befindet sich in ca. 1,4 km westsüdwestlich des Planungsgebiets im selben Waldzusammenhang des Kreuzlinger Forstes. Auf dieser derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzten Fläche mit insgesamt ca. 2,1 ha Größe wird am Südrand ein gestufter Waldrand aufgebaut. Aufgrund ihrer Lage und Beschaffenheit mit diese Fläche für die Neubegründung einer Waldfläche als Bannwaldersatz geeignet. Die notwendige Waldersatzmaßnahme wird vertraglich als Dienstbarkeit über das Grundbuch gesichert.

An das Plangebiet grenzt im Süden, Westen und Norden weiterhin unmittelbar Wald an. Von diesem Wald können Gefahren (z.B. durch Baumwurf, Astbruch usw.) für die in der Planfolge zulassungsfähigen baulichen Anlagen ausgehen. Gleichzeitig können aber auch von der geänderten Nutzung Gefahren für den Wald (wie Feuergefahr, Wurzelschäden usw.) auftreten. Für die Gefahrenverminderung sollte in der weiteren Folge der Planung deshalb ein Bebauungsabstand von mind. 10 m, bei im Westen gelegenen Waldflächen von mindestens 15 m, eingehalten werden.

#### **Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP)**

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) ist ein Fachkonzept für den Naturschutz. Es analysiert und bewertet auf der Grundlage der Biotopkartierung und der Artenschutzkartierung alle Flächen, die für den Naturschutz wichtig und erhaltenswert sind und leitet aus den Ergebnissen Ziele und Maßnahmenvorschläge ab, die in Karten und einer Beschreibung niedergelegt sind. Das Arten- und Biotopschutzprogramm bietet der Gemeinde als Fachkonzept Entscheidungsgrundlagen für eine nachhaltige Entwicklung, greift aber nicht in ihre Planungshoheit ein, da es nicht rechtsverbindlich ist.

Für den Landkreis Starnberg liegt das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) in der aktualisierten Fassung, Stand April 2007, vor, das am 13.08.2007 der Öffentlichkeit vorgestellt wurde. Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 39 trifft das ABSP folgende Aussagen zum Erhalt und zur Optimierung von **Waldlebensräumen**:

*Naturnahe Bewirtschaftung aller Waldflächen und Förderung arten- und strukturreicher Waldlebensräume: Erhaltung bestehender naturnaher Waldbereiche; Langfristiger Umbau standortfremder Nadelforste in strukturreiche Laub- und Mischwälder mit naturnaher Baumartenzusammensetzung.*

*Erhaltung aller größeren (> 500 ha), weitgehend zusammenhängenden und nicht durch größere Verkehrsachsen zerschnittenen Waldgebiete: keine Zerschneidung durch Baumaßnahmen (z.B. Straßen); Vermeidung einer Rodung von Teilbereichen sowie von Verinselungs- und Randeffekten, Barrierewirkungen, Lärm- und Schadstoffimmissionen*

Ziele und Maßnahmen des ABSPs zu anderen Lebensraumtypen sind für den Planbereich nicht maßgeblich.

Die Planungsabsicht der Gemeinde widerspricht wegen der geplanten Inanspruchnahme von Waldflächen für ihre städtebauliche Entwicklung den Zielen und Maßnahmen des ABSP für Waldlebensräume.

### **3.5 Informelle Planungen**

#### **Ortsentwicklungsplanung Krailling**

Im Rahmen der Ortsentwicklungsplanung wurden in einem offenen Dialog mit den Bürgern, den Gemeinderäten und der Gemeindeverwaltung auf der Grundlage einer Gesamtbetrachtung übergeordnete Zielvorstellungen für die weitere städtebauliche Entwicklung Kraillings erarbeitet, wobei insbesondere auch die Aspekte „Wohnen und Demographie“ thematisiert wurden. Die erarbeiteten Leitmotive sollen insbesondere in der kommunalen Bauleitplanung eine abwägende Berücksichtigung finden.

Nach den Angaben des Ortsentwicklungskonzeptes (Januar 2012) waren in Krailling 575 Menschen über 80 Jahre alt. Etwa 35 % dieser Altersgruppe lebten in einem der beiden Seniorenheime. Die Ein-

richtungen sind vollständig ausgelastet. Im Waldsanatorium wird auch langfristig nur ein Teil der Pflegeplätze für Kraillinger Bürgerinnen und Bürger zur Verfügung stehen, da das Pflegeheim vorrangig Ordensangehörige betreut.

Nach den vorliegenden Prognosen wird sich bis zum Jahr 2025 der Anteil der über 80-jährigen in Krailling um 357 Personen erhöhen. Wenn ein gleichbleibender Anteil dieser Altersgruppe in einem Pflegeheim versorgt werden will, müssten 125 zusätzliche Heimplätze geschaffen werden. Insoweit besteht aufgrund der demographischen Entwicklung ein nicht unerheblicher, zusätzlicher Bedarf an geeigneten Betreuungsplätzen.

Zudem wird im Ortsentwicklungskonzept darauf hingewiesen, dass wegen der sich ändernden Altersstruktur weitere Anpassungen in der Gemeinde erforderlich sind, um den gesellschaftlichen Wandel bewältigen zu können. Wichtige Bausteine dazu sind:

- der Umbau des Wohnraumbestandes zu mehr altengerechten bzw. barrierearmen oder -freien Wohnungen (Wohnraumanpassung, ggf. auch als Voraussetzung für eine häusliche Betreuung)
- der Abbau von Barrieren im Wohnumfeld / Quartier
- die Ergänzung des Wohnungsangebotes mit neuen Wohnformen (Senioren-Wohngemeinschaften, Seniorenwohnanlagen, betreutes Wohnen)
- die Sicherung der fußläufig erreichbaren Nahversorgung
- die Verbesserung der Nahmobilität u.v.m.

Durch die Umsetzung dieses Maßnahmenkatalogs soll einem größerem Anteil an älteren Menschen die Chance geboten werden, möglichst lange selbständig in ihren eigenen vier Wänden und in gewohnter Umgebung wohnen bleiben und weitgehend uneingeschränkt am gemeinschaftlichen Leben teilhaben zu können. Sofern Erweiterungen bestehender Gemeinbedarfseinrichtungen notwendig sind, sollen diese vorrangig bedarfs- und funktionsgerecht an einem Standort erfolgen.

Dem Grundsatz einer zukunftsorientierten Siedlungsentwicklung verpflichtet, sollen für die städtebaulichen Maßnahmen vornehmlich Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden. Im Zuge der Ortsentwicklungsplanung wurden hierfür Flächenpotentiale ermittelt, die sich in Baulücken (derzeit unbebaute Grundstücke), Nachverdichtungspotentiale (vollständige Ausnutzung des bestehenden Baurechts oder maßvolle Erweiterung des Baurechts) und Umstrukturierungsbereiche (Neuordnung von Grundstücken) untergliedern lassen. Die Flächen sind meist kleinteilig und liegen verstreut im Ort. Durch die bauliche Nutzung dieser Potentiale könnte grundsätzlich Wohnraum für ca. 503 Personen geschaffen werden (s. hierzu auch 3.6). Im Ortsentwicklungsplan ist die hier geplante Fläche als Vorhaltefläche für betreutes Wohnen dargestellt.

#### **Raumordnerisches Entwicklungskonzept München Südwest (ROEK München Südwest)**

Für die Städte Germering, München und Starnberg sowie die Gemeinden Gauting, Gräfelfing, Krailling, Neuried und Planegg wurde das Raumordnerische Entwicklungskonzept München Südwest (ROEK Südwest) erarbeitet, dessen Schlussbericht als informelle Planung vorliegt. Das ROEK enthält eine gemeinsam verfasste Zukunftsvorstellung und unternimmt einen ersten, wichtigen Schritt für eine interkommunale Zusammenarbeit und ein gemeindeübergreifendes, koordiniertes Handeln. Es soll die Gemeinden vornehmlich dabei unterstützen, ihre räumliche Entwicklung stärker als bisher auf der Grundlage von gemeinsam erarbeiteten Zielen, Szenarien und Maßnahmen zu steuern und zu ordnen. Für eine künftige Siedlungsentwicklung wird darin u.a. folgende Zielvorstellung skizziert:

*„Innerhalb eines 600-m-Radius, abhängig von der jeweiligen Bebauungsstruktur der Gemeinde, soll das Baurecht rund um die S- und U-Bahnhaltestellen erweitert werden. Ziel ist es, eine städtischere Bebauung zu erhalten, die die Stadträume klarer definiert. Durch diese Maßnahmen sollen bis zu 10 % neue Wohnungen geschaffen werden. Um die Konzentration der Bebauung im fußläufigen Bereich – 5 bis 10 Minuten – zu den S- und U-Bahnhaltestellen zu verbessern, werden innerhalb dieses Radius auch neue mögliche Bebauungsflächen ausgewiesen. Entsprechend des demographischen Wandels sind in diesem Bereich auch spezielle Wohnformen - z.B. für mehrere Generationen oder ältere Personen - gut vorstellbar.“ (ROEK MÜNCHEN SÜDWEST, S. 53).*

Die Maßnahme wird folgendermaßen begründet:

*„Die Gemeinden wollen einer Überalterung entgegenwirken und aus diesem Grund weiterhin die Möglichkeit haben, relativ kostengünstigen Wohnraum anzubieten. Mit diesen Maßnahmen wird eine größere Ausweisung von neuen Flächen vermieden. Die Konzentration an den ÖPNV-Haltestellen fördert*

den ÖPNV und den Langsamverkehr. Gleichzeitig wird durch diese Maßnahme eine Zersiedelung des Landschaftsraums vermieden.“ (ROEK MÜNCHEN SÜDWEST, S. 53).

Das Caritas-Altenheim „Maria Eich“ mit der beabsichtigten Erweiterungsfläche liegt innerhalb des im ROEK München Südwest empfohlenen 600-m-Radius um den S-Bahnhaltepunkt Planegg. Allerdings ist es in einem bislang als Bannwald und Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Bereich angesiedelt, so dass es den diesbezüglichen Schutzziele, deren Berücksichtigung und Erhalt auch im ROEK München Südwest benannt sind, nicht entspricht. Dies ist aber im ROEK

#### **Seniorenpolitisches Gesamtkonzept für den Landkreis Starnberg**

Für den Landkreis Starnberg liegt das Seniorenpolitische Gesamtkonzept (Dezember 2014) in Verbindung mit einer Pflegebedarfsplanung (Oktober 2012) vor. Die Ergebnisse des Konzeptes, insbesondere die darin enthaltene Darstellung der demographischen Entwicklung, die Entwicklung der Pflegebedürftigkeit und die Bedarfsfeststellung finden eine hinreichende Berücksichtigung in der vorliegenden Bebauungsplanung.

#### **Integriertes Klimaschutzkonzept Fünfseenland**

Das integrierte Klimaschutzkonzept Fünfseenland liegt in der Fassung vom 12.11.2010 vor. Hierauf gründen u.a. die Handlungsempfehlungen für die Gemeinden des Landkreises Starnberg zur Energieeffizienz in der Bauleitplanung, vom Mai 2015. Die darin gegebenen Vorschläge für eine vorausschauende, klimabewusste Planung auf der Ebene des Bebauungsplans sind in das vorliegende Planergebnis eingeflossen.

### **3.6 Zusammenfassende Bewertung der übergeordneten und informellen Planungen**

Das bestehende Altenheim „Maria Eich“ liegt inselartig im Kreuzlinger Forst, weshalb für eine funktionsgerechte Erweiterung und Ergänzung dieser sozialen Einrichtung eine Inanspruchnahme von Waldflächen nicht vermieden werden kann. Die Überplanung der Waldfläche des Grundstücks Fl. Nr. 418 TF in einem Umfang von ca. 5.000 m<sup>2</sup> ist insoweit sowohl zur Nutzung von Synergieeffekten als auch unter Beachtung des Grundsatzes, Gemeinbedarfseinrichtungen an einem Ort zu bündeln, sachgerecht.

Innerörtliche Flächenpotentiale für eine bauliche Weiterentwicklung, die im Zuge der Ortsentwicklungsplanung ermittelt wurden, können aufgrund ihrer Größe, Lage und Verfügbarkeit für die Bewältigung der gestellten Planungsaufgabe nicht genutzt werden. Die beiden größten (Umstrukturierungs-) Flächen, das sog. Sanftl-Grundstück und das sog. Braun-Grundstück wurden im Zulässigkeitsrahmen des jeweiligen rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Wohngebäuden bebaut. Die ermittelten Flächenpotentiale stehen somit wegen gegenläufiger Eigentümerinteressen nicht zur Verfügung, so dass die gemeindliche Planungsabsicht faktisch nicht im Rahmen der Innenentwicklung verwirklicht werden kann.

Eine Betreuungsmöglichkeit der beabsichtigten Seniorenwohnanlage durch eine benachbarte, leistungsfähige soziale Einrichtung ist zudem nur in enger Zuordnung zum Altenheim „Maria Eich“ möglich.

Im Mittelpunkt der planerischen Zielsetzung zum Bebauungsplan Nr. 39 steht die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse von älteren Menschen. In der konzeptionellen Ausgestaltung des Bebauungsplans lässt die Gemeinde Krailling deshalb die Belange des Natur-, Landschafts- und Waldschutzes hinter diesen Belangen zurücktreten.

Die Konzeption stützt sich dabei auch auf eine Empfehlungen des ROEK München Südwest. Im Schlussbericht dieser Untersuchung wird, abweichend vom Inhalt des Plansatzes LEP 5.4.2 (G), das Gebiet westlich des S-Bahnhaltepunktes Planegg (in einem Radius von 600 m) als Bereich empfohlen, der vorrangig für eine Siedlungsentwicklung genutzt werden sollte. Entsprechend dem demographischen Wandel seien in diesem Bereich auch spezielle Wohnformen - z.B. für mehrere Generationen oder ältere Personen - gut möglich. Damit soll der Zielvorstellung einer „urbanen Innenentwicklung“ Rechnung getragen und den Klimazielen, insbesondere der ÖPNV-nahen Bebauung, gegenüber dem Schutz der Waldflächen der Vorzug gegeben werden. Unter diesen Gesichtspunkten kann das Planvorhaben einer nachhaltigen, ressourcenschonenden und kompakten Siedlungsstruktur gemäß dem Plansatz LEP 3 dienen und entspricht damit auch den raumstrukturellen und überfachlichen Zielen des Regionalplans. Die Ergebnisse des ROEK München Südwest spiegeln auch die wesentlichen Ziele und Inhalte

des integrierten Klimaschutzkonzeptes Fünfseenland wider. Unter Berücksichtigung der geplanten Ersatzaufforstung werden auch die Klimaschutzziele nicht wesentlich beeinträchtigt.

Das Planergebnis basiert zudem auf den Empfehlungen des seniorenpolitischen Gesamtkonzeptes für den Landkreis Starnberg und berücksichtigt die Plansätze LEP 1.2.1 (Z) und 8.1 (Z), die sich mit dem demographischen Wandel und der Bereitstellung von sozialen Einrichtungen und Dienstleistungen des Sozialwesens befassen, so dass die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 39 insoweit in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung und den Inhalten der maßgeblichen informellen Planungen stehen.

### 3.7 **Bedarfsermittlung**

Aufgrund der demographischen Entwicklung wird der Bedarf an Wohnungen mit Betreuungsangeboten für Senioren kontinuierlich steigen. Im Seniorenpolitischen Gesamtkonzept für den Landkreis Starnberg (2014) wird festgestellt, dass es betreute Wohnanlagen und barrierefreie Wohnungen noch nicht in ausreichender Anzahl gibt. Beides sollte aber flächendeckend in den Gemeinden vorhanden sein.

Zur Ermittlung des Bedarfs wird in der Literatur (Schöning, Borchert, „Städtebau“, Stuttgart 1992) von einer Bedarfsquote von ca. 2,5 % für den Bevölkerungsanteil der über 65-jährigen ausgegangen. Für das Jahr 2017 beträgt der Anteil der über 65-jährigen in der Gemeinde Krailling ca. 2.000 Personen (Angabe Demographie-Spiegel für Bayern, April 2016). Hieraus errechnet sich ein Bedarf von ca. 50 Plätzen, allein für Kraillinger Bürger. Für das Jahr 2034 wird der vorausberechnete Anteil der über 65-jährigen in der Gemeinde Krailling ca. 2.300 Personen betragen (Angabe Demographie-Spiegel für Bayern, April 2016). Hieraus errechnet sich dann ein Bedarf von ca. 58 Plätzen für Kraillinger Bürger. Die ermittelten Zahlen decken sich mit den der Caritas für das Vorhaben bereits vorliegenden Vormerkungen von derzeit 55 Personen.

### 3.8 **Prüfung alternativer Standorte und Planungen**

Anlass für den vorliegenden Bebauungsplan ist die bedarfsgerechte Erweiterung und funktionale Ergänzung des Altenheims „Maria Eich“ als Antwort auf die demographische Entwicklung.

Wie bereits dargelegt, stehen geeignete Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung. Auch im sonstigen Gemeindegebiet sind geeignete Alternativstandorte nicht vorhanden, wie die Analyse der Flächenpotentiale im Rahmen der Ortsentwicklungsplanung belegt.

Im Vorfeld der verbindlichen Bauleitplanung wurden die Vorhabenpläne in mehreren öffentlichen Sitzungen ausführlich erläutert und beraten. Dabei wurden auch alternative Planungsansätze (z.B. zwei unabhängige Punkthäuser, L-förmige Variante, gedrehte Variante) vorgestellt und Vor- und Nachteile umfassend diskutiert. Auch ein Vorschlag mit einem zusätzlichen Geschoß war Gegenstand der Beratungen und Debatten. Schließlich wurde der Beschluss gefasst, die parallel zur Rudolf-von-Hirsch-Straße angeordnete Variante dem Bebauungsplan zugrunde zu legen, da sich diese durch folgende Eigenschaften auszeichnet:

- ca. 38 Wohnungen
- klarer und ruhig wirkender Baukörper
- klare Ausrichtung des Gebäudes parallel bzw. rechtwinkelig zur Rudolf-von-Hirsch-Straße
- notwendige Abstandsflächen können auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden
- spannungsvolle räumliche Öffnung zwischen „Alt“ und „Neu“
- keine Verschattung bestehender niedrigerer Gebäudeteile
- Es kann eine klare und großzügige Eingangssituation geschaffen werden
- optimale Abschirmung des Vorplatzes zum Andienungshof durch Verbindungsgänge und Überdachungen
- vielfältige und intensive Verknüpfung von „Alt“ und „Neu“
- Verbreiterung des Gehweges an der Rudolf-von-Hirsch-Straße und Aufwertung der Bushaltestelle
- PKW-Stellplätze im Bereich des Wirtschaftshofes, an der Straße und in der Tiefgarage
- mit einer maximalen Wandhöhe von ca. 13,70 m bleibt die Höhenentwicklung unterhalb der Waldsilhouette und orientiert sich an den Bestandsgebäuden
- parkartige Gestaltung mit Wegeverbindungen beiderseits vom Verbindungsgang zum Caritas-Altenheim
- private Gartenflächen vor den Erdgeschoßwohnungen

- insgesamt 22 Stellplätze für PKW
- Tiefgaragenrampe begrünt
- in der Tiefgarage können bis zu 38 Stellplätze untergebracht werden

Ebenfalls wurden eine Aufstockung und teilweise Umnutzung des bestehenden Altenheims Maria Eich geprüft. Das Altenheim ist mit seinen 164 Plätzen stetig voll ausgelastet. Die Nachfrage von Pflegeplätzen und insbesondere von Wohnungen für Betreutes Wohnen kann derzeit nicht erfüllt werden.

Da der Bedarf an Pflegeplätzen in den kommenden Jahren weiterhin steigen wird, wäre eine Umwidmung von jetzigen Pflegeplätzen in Wohnungen für das Betreute Wohnen nicht zielführend. Eine Aufstockung der bestehenden Gebäude würde das derzeit geplante Volumen an Betreuten Wohnen keinesfalls erfüllen können. Zudem würde einer Aufstockung einen mindestens 2-jähriger Aufnahmestopp für das Haus bedeuten, um das jeweilige Gebäude leer zu bekommen. Umzüge von Bewohnern in andere Einrichtung wären zusätzlich notwendig.

Da das Altenheim Maria Eich mit vergleichsweise geringem Aufwand zu sanieren ist, wird die Caritas auf jeden Fall an dem Sanierungsplan festhalten. Vor allem in Anbetracht dessen, dass es für die 164 Bewohnerinnen und Bewohner des Altenheims sehr schwierig ist, umzuziehen und in fremder Umgebung ihr Leben neu zu gestalten. In Germering und Gräfelfing war das nicht zu vermeiden – und sehr schwierig.

## **4. Lage und Ausstattung des Untersuchungsraums und seiner Umgebung**

### **4.1 Lage, Größe und Abgrenzung**

Der ca. 11.869 m<sup>2</sup> große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39 befindet sich eingebettet in einem zusammenhängenden Waldgebiet zwischen dem Siedlungsbereich am Drosselweg und dem S-Bahnhaltepunkt Planegg, in der Nähe der Landkreis- und Gemeindegrenze. Nördlich benachbart liegt das Gelände des Caritas-Altenheims „Maria Eich“. Östlich davon liegen das Sportgelände des TV Planegg-Krailling und die Bahnstrecke München – Starnberg – Weilheim.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39 umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 418, Gemarkung Krailling, sowie eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 418/334, Gemarkung Krailling, (Rudolf-von-Hirsch-Straße).

Die Bebauung am Drosselweg ist ca. 100 m vom Plangebiet entfernt und durch den bestehenbleibende Waldgürtel geschützt. Das Rathaus liegt ca. 450 m südlich des Planungsgebiets.

### **4.2 Ausstattung des Untersuchungsraums und seiner Umgebung**

Das Plangebiet weist eine Höhenlage von ca. 559,0 m ü. NN. auf und ist überwiegend eben.

Über einem Untergrund aus sandigem, schwach schluffigen Kies steht eine ca. 15 cm mächtige Schicht aus kiesigem, tonigen Lehm an. Darüber befindet sich eine ca. 20 cm starke Auflage aus kiesigem, schluffig-sandigem Lehm. Aus dem carbonatreichen Ausgangsgestein hat sich ein frischer, flach- bis mittelgründiger Schotterverwitterungsboden (Parabraunerde) mit einer hohen Durchlässigkeit, einer geringen bis mittleren Sorptionsfähigkeit und einem geringen Filtervermögen gebildet.

In hydrologischer Hinsicht zählt das Plangebiet zur Einheit „Schmelzwasserschotter“, die typischerweise durch einen Porengrundwasserleiter mit einer hohen bis sehr hohen Durchlässigkeit charakterisiert ist. Der Grundwasserspiegel steht ca. 15 m unter Flur an.

Großklimatisch liegt das Untersuchungsgebiet im Übergangsbereich zwischen dem kühl-feuchten Klima des Alpenvorlandes und dem mäßig feuchten, etwas milderen Klima der nördlich angrenzenden Schotterplatten und des tertiären Hügellandes. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt im langzeitlichem Mittel bei ca. 7,5° C, die Jahresniederschlagsmenge bei ca. 950 bis 1.100 mm.

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 418 TF stockt derzeit ein strukturell schwach ausgebildeter, junger bis mittelalter, fichtendominierter Mischwaldbestand, dessen Strauchschicht und Unterwuchs in weiten Teilen wenig abwechslungsreich und schütter ausgebildet ist. Die potenzielle-natürliche Vegetation ist ein Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit einem Waldmeister-Buchenwald.

Die Freifläche des Caritas-Altenheims ist mit Rasenflächen, Einzelbäumen, Baum- und Strauchgruppen sowie Spazierwegen parkartig gestaltet und dient als wohnungsnahe Frei- und Erholungsfläche.

Die umgebenden Waldflächen sind von einer Vielzahl an Fußwegen, Wander- und Wirtschaftswegen durchzogen, die von Erholungsuchenden gerne frequentiert werden. Der S-Bahnhaltepunkt Planegg ist fußläufig ca. 450 m entfernt und kann über den Paula-Anders-Weg erreicht werden. In unmittelbarer Nähe befindet sich auch das Kloster „Maria Eich“ mit seinem üppigen Bestand an alten Eichen, das als beliebtes Ausflugsziel eine Vielzahl von Besuchern anzieht. Es ist ebenfalls über den Paula-Anders-Weg erreichbar.

#### **4.3 Verkehrssituation**

Verkehrlich ist der Bereich über die Rudolf-von-Hirsch-Straße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Rudolf-von-Hirsch-Straße endet am Sportplatz. An der Abzweigung zum Sportplatz weitet sie sich platzartig auf. Diese Verkehrsfläche dient als Wendeanlage und wird in den Randzonen als Kfz-Stellplatzfläche genutzt. Nach Norden zweigen der Paula-Anders-Weg sowie der Hauptzugang zum bestehenden Altenheim ab. Von Westen münden die Andienung des Wirtschaftshofes und von Osten die Zufahrt zum Sportgelände ein.

Um die Auswirkungen der gemeindlichen Planungsabsicht auf Verkehrsmenge und Verkehrsströme in der Rudolf-von-Hirsch-Straße abschätzen zu können, wurde die Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, München, mit der Ausarbeitung einer Verkehrsuntersuchung einschließlich Prognose beauftragt. Der Ergebnisbericht liegt in der Fassung vom 28.07.2017 vor.

Zunächst weist das Fachgutachten darauf hin, dass am 29.06.2017 in der Zeit von 6:30 bis 9:30 Uhr, von 11:30 bis 13:30 Uhr und von 15:30 bis 18:30 Uhr Knotenstromzählungen, differenziert nach Fahrzeugarten, an den Knotenpunkten in der Rudolf-von-Hirsch-Straße durchgeführt wurden, um eine aktuelle Datengrundlage zu erhalten. Während dieser Zählzeiten wurden am Einfahrquerschnitt zwischen Pentenrieder Straße und Schule 1.171 Kfz, unmittelbar südlich des Stieglitzweges 941 Kfz, nördlich des Stieglitzweges 515 Kfz und nördlich des Drosselweges 348 Kfz gezählt. Im Tagesverkehr ist nördlich des Drosselweges mit ca. 540 Kfz-Fahrten/24 Stunden zu rechnen.

Unter Zugrundelegung der bestehenden Situation (Angaben Heimleitung Caritas-Altenheim) erzeugt das Altenheim derzeit ein Tagesverkehrsaufkommen von ca. 220 Kfz-Fahrten/24 Stunden. In der Folge des Bebauungsplans Nr. 39 kann sich das Verkehrsaufkommen im Tagesverkehr um 80 Kfz-Fahrten pro Tag von 220 auf 300 Kfz-Fahrten erhöhen. Zur Morgenspitzenstunde ist eine Steigerung von 24 auf 27 Kfz/h und zur Abendspitzenstunde von 41 auf 57 Kfz/h zu erwarten. Die berechneten 16 Kfz-Fahrten/Stunde zur Abendspitzenstunde zwischen 16:30 und 17:30 Uhr bedeuten durchschnittlich eine zusätzliche Pkw-Fahrt alle 3 bis 4 Minuten in der nördlichen Rudolf-von-Hirsch-Straße.

Bei einer Grundbelastung dieses Straßenabschnittes von derzeit ca. 540 Kfz-Fahrten/Tag (Bestand 2017) ist in der Folge des Bebauungsplans mit einer Erhöhung um ca. 80 Kfz-Fahrten/Tag auf ca. 620 Kfz-Fahrten/Tag zu rechnen, was einer Steigerungsrate von ca. 15 % entspricht.

Bezogen auf die einzelnen Fahrten handelt es sich auch für diese Straße mit Wohnnutzung um ein nur mäßiges Mehrverkehrsaufkommen, auch wenn die Fahrten mit insgesamt 15 % zu Buche schlagen. In der Folge des Bebauungsplans werden somit weder in der Rudolf-von-Hirsch-Straße selbst noch in den Wohnstraßen im Umfeld spürbare, verkehrsbedingte Beeinträchtigungen bewirkt werden. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft, verbunden mit einer wesentlichen Verschlechterung der Luftqualität, einer erheblichen Erhöhung von Lärmeinwirkungen oder gar einer erheblichen Verschlechterung der allgemeinen Lebensqualität sind in der Planfolge sicher auszuschließen. Zumutbarkeitsschwellen, die das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme verletzen würden, werden durch die zu erwartende Steigerung des Verkehrsaufkommens keinesfalls überschritten.

Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes ist ausreichend und dauerhaft gewährleistet. Nachbesserungen mit Blick auf die Verkehrssicherheit, die Verkehrsführung oder die Verkehrstechnik sind nicht erforderlich.

#### **4.4 Technische Infrastruktur**

Die technische Erschließung ist durch die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen gewährleistet. Die Netze weisen ausreichende Kapazitäten auf und können bedarfsgerecht erweitert werden. Im Bereich des Altenheims „Maria Eich“ besteht eine Transformatorstation der Bayernwerk AG. In

der Rudolf-von Hirsch-Straße und im Paula-Anders-Weg verlaufen eine Gas-Niederdruckleitung sowie eine Gas-Hochdruckleitung der SWM Infrastruktur Region GmbH. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch:

- Stromleitungen der Bayernwerk AG
- Telekommunikationslinien der Telekom AG
- Telekommunikationslinien der Kabel Deutschland GmbH
- Wasserleitungen des Würmtal Zweckverbandes für Trink-, Brauch- und Löschwasser
- Kanalbestand des Würmtal Zweckverbandes
- Gasleitungen der SWM Infrastruktur Region GmbH
- Abfallentsorgung durch das AWISTA Starnberg KU (außer Bauabfall während der Bauphase)

## **5. Planungskonzept und Erläuterungen zu den Festsetzungen**

### **5.1 Städtebauliches Konzept und planerische Zielvorstellung**

Im Zuge des demographischen Wandels unserer Gesellschaft ist die Nachfrage nach Wohn- und Betreuungsformen für Senioren kontinuierlich gestiegen und hat aufgrund einer ausdifferenzierten Nachfrage an Formenvielfalt stark zugenommen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 reagiert die Gemeinde Krailling auf diese Entwicklung und schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfs- und funktionsgerechte Weiterentwicklung des bestehenden Altenheims „Maria Eich“, das von der Caritas betrieben wird. Damit werden in einem besonderen Maße die Anforderungen an den Planungsleitsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB, nämlich die Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse von alten und ggf. in Folge ihres Alters behinderten Menschen, erfüllt.

In der Planfolge soll die Möglichkeit geschaffen werden, einen Gebäudekomplex mit ca. 38 seniorengerechten Wohnungen, einer Tiefgarage, zugehörigen Nebenanlagen und nutzungstypischen Freiflächen errichten zu können. Hierzu ist es notwendig eine Waldfläche erstmalig in Anspruch zu nehmen und sie als Fläche für den Gemeinbedarf „Seniorenwohnanlage“ planungsrechtlich zu sichern.

In enger funktionaler Verknüpfung mit dem bestehenden Altenheim „Maria Eich“ soll die geplante Wohnanlage Wohnraum für Senioren mit unterschiedlichsten Betreuungsbedürfnissen bereitstellen. Die Anlage soll zur Verbringung des Lebensabends für Senioren geeignet sein, die zum Zeitpunkt ihres Einzugs noch einen eigenen Haushalt innerhalb eines Apartments führen können und lediglich ein Interesse oder einen geringen Bedarf an ergänzenden, qualifizierten Betreuungsleistungen bzw. Serviceangeboten haben, die durch das benachbarte Altenheim bereitgestellt werden können. Bei einer nachlassenden Fähigkeit zur Haushaltsführung und einem notwendigen Umzug in das Altenheim, kann zumindest ein Verbleib in vertrauter Umgebung ermöglicht werden.

Um die beabsichtigten Planungsziele erreichen zu können, trifft der Bebauungsplan Nr. 39 neben Regelungen zur Art der Nutzung, auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Höhenentwicklung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, den Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen sowie den zugehörigen Nebenanlagen. Ergänzt werden diese Bestimmungen durch Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und zur Begrünung.

### **5.2 Regelungen zur Art der Nutzung**

Der Bebauungsplan Nr. 39 soll für das Grundstück Fl. Nr. 418 TF die Grundlagen für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer Seniorenwohnanlage einschließlich aller dafür notwendigen Einrichtungen schaffen. Der Bereich wird deshalb als Fläche für den Gemeinbedarf „soziale Einrichtung, Seniorenwohnanlage / Erweiterung Altenheim“ bauplanungsrechtlich gesichert. Zulässig sind Wohngebäude mit barrierefreien und seniorengerechten Wohnungen sowie Einrichtungen zur Betreuung und Pflege älterer Menschen, Gemeinschaftseinrichtungen und nutzungstypische Nebenanlagen. Die Festsetzung regelt die Art der Nutzung klar und eindeutig, eröffnet aber gleichzeitig die notwendige Flexibilität, um dauerhaft eine zweckmäßige Bereitstellung von Wohn- und Pflegeangeboten sicherstellen zu können.

Unbeabsichtigte Einschränkungen oder städtebauliche Spannungen auf die das Plangebiet umgebenden Nutzungen entstehen in der Planfolge nicht. Ein gewisser immissionsschutzrechtlicher Konflikt besteht hinsichtlich der Schienenverkehrslärmeinwirkungen, die von der Bahnstrecke München - Weilheim auf das Plangebiet ausgehen. Ausführliche Erläuterungen hierzu finden sich im Abschnitt 7 „Im-

missionsschutz“ dieser Begründung. Konflikte oder Spannungen mit der ordnungsgemäßen Nutzung des Sportplatzes bestehen hingegen nicht.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet selbst, wie auch in der unmittelbaren Umgebung bleiben ebenso gewahrt, wie die Verträglichkeit der Siedlungserweiterung mit dem Orts- und Landschaftsbild und den Funktionen des Naturhaushaltes.

Das Konzept des Bebauungsplans und seine Regelungen zur Art der Nutzung sind hinsichtlich der städtebaulichen Gesamtsituation sachgerecht und dienen dazu, eine funktionsgerechte Erweiterung des Altenheims „Maria-Eich“ zu ermöglichen und insoweit eine nachfrageorientierte und bedarfsgerechte Versorgung mit sozialen Einrichtungen für ältere Menschen in der Gemeinde sicherzustellen.

### **5.3 Regelungen zur Ausnutzungsmöglichkeit und zur Höhe der baulichen Anlagen**

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung umfassend, klar und eindeutig bestimmt. Es wird durch die Festsetzung einer Grundfläche GR 2.000 sowie der maximal zulässigen Wandhöhe, bezogen auf die festgelegte Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens, definiert. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GR 3.250 überschritten werden.

Mit der festgesetzten Grundfläche GR wird einerseits dem gebotenen, sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen, andererseits dient sie der Umsetzung der gemeindlichen Planungsziele und ist insoweit sachgerecht. Sie lässt ausreichend Raum für nutzungstypische Freiflächen, die sowohl die gebotene Wohnqualität für ältere Menschen als auch die städtebaulichen Übergangsräume zu den umgebenden Waldflächen und sonstigen Nutzungen sichern. Die Bodenwirksamkeit und die natürlichen Funktionen des Bodens können weitgehend erhalten werden. Auf die verpflichtende Herstellung von Stellplatz- und Wegeflächen mit dauerhaft wasser- und gasdurchlässigen Belagsmaterialien wurde allerdings verzichtet, um die Flächen ggf. den besonderen Bedürfnissen der Bewohner entsprechend (vollflächig und eben) herstellen zu können.

Ergänzend zur Festsetzung einer Grundfläche GR regelt der Bebauungsplan Nr. 39 das Maß der baulichen Nutzung über die Bestimmung von unterschiedlichen Wandhöhen. Die Wandhöhen betragen 10,30 m bzw. 13,70 m und ermöglichen in der Planfolge die Errichtung eines höhenmäßig gegliederten Baukörpers mit bis zu vier Geschoßen, der sich in seiner Höhenentwicklung am Maßstab des benachbarten Altenheims orientiert und mit diesem in seiner Differenziertheit korrespondiert. Da sich die geplante Seniorenwohnanlage höhenmäßig auch der umgebenden Waldkulisse unterordnet, ist eine städtebauliche Integration des Vorhabens insgesamt gewährleistet.

Die Höhenlage des fertigen Erdgeschoßfußbodens wird als Höchstwert 559,50 m ü. NN. eindeutig definiert. Die Festsetzungen sind in der Planzeichnung durch Texteingabe klar bestimmt. Aufschüttungen zur Einbindung der Gebäude in das Gelände sind bis zu einer Höhe von 559,50 m ü. NN zulässig. Die Freilegung von Kellergeschoßen zu deren Belichtung durch Abgrabung ist nicht zulässig. Die genannte Höhe korrespondiert mit der Höhe an der Straße, die knapp unter 559,0 m ü. NN liegt, so dass ein leichtes Außengefälle vom Gebäude weg hergestellt werden kann.

Da durch die Festsetzung der GR in Verbindung mit der Festsetzung zur Wandhöhe und Dachform die Gebäudekubatur und damit die Ausnutzung des Grundstückes ausreichend beschrieben ist, wurde auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl oder einer Größe der Geschoßfläche verzichtet. Durch die Art und Weise des vorgegebenen, gestalterischen Rahmens kann ein angemessenes Erscheinungsbild des Vorhabens garantiert werden, ohne die Baufreiheit unverhältnismäßig einzuschränken. Städtebauliche Fehlentwicklungen, die das gewohnte Ortsbild belasten könnten, werden in jedem Fall vermieden.

### **5.4 Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, den Abstandsflächen und zur baulichen Gestaltung**

Die bereits erläuterten Regelungen zur Art der Nutzung und zum Maß der baulichen Nutzung werden noch um die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO ergänzt, um eine Bebauung zu ermöglichen. Hierfür werden Baugrenzen definiert. Der so geschaffene Baurahmen ermöglicht die Verwirklichung des Vorhabens im beabsichtigten Umfang. Zudem werden Ausnahmen für die Zulassung von Stellplätzen, Tiefgarage mit Rampe und Zufahrt, sowie Nebenanlagen, die eine

Höhe von 3,0 m nicht überschreiten, auf der Grundlage des § 23 Abs. 3 Satz 3 in Verbindung mit § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO festgesetzt, um - dem Charakter der Gemeinbedarfsfläche als sog. Nicht-Baugebiet entsprechend - die Zulassungsfähigkeit von baulichen Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nach Art und Umfang eindeutig zu bestimmen

Durch die überbaubare Grundstücksfläche wird die Art und Weise, in der das Gebäude in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf dem Baugrundstück angeordnet wird, eindeutig bestimmt, Regelungen zur Bauweise sind nicht erforderlich.

Innerhalb des Plangebiets wird auf die Anwendung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO verzichtet und die Abstandsflächen werden im Bebauungsplan abschließend geregelt. Die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans sorgt dafür, dass die Anforderungen an den Brandschutz, an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, an eine ausreichende Belichtung und Belüftung, an eine ausreichende Freiflächenversorgung sowie an einen der Wahrung des Wohnfriedens dienenden, angemessenen Sozialabstand gewährleistet sind. In der Folge des Bebauungsplans Nr. 39 werden insoweit keine Zielsetzungen des Abstandsflächenrechts beschnitten.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Flächen für Nebenanlagen, Tiefgarage und Stellplätze dient auch dazu, den notwendigen Sicherheitsabstand von mindestens 15 m zur westlich benachbarten Waldfläche einzuhalten. Nach Süden kann der Abstand von 10,0 m nur zum Teil Berücksichtigung finden, da sonst die Bebaubarkeit der Grundstücksfläche in einem unverhältnismäßigen Ausmaß eingeschränkt würde.

Um die Einfügung der Baukörper in das Ortsbild sicherzustellen und ortsuntypische Fassadengestaltungen zu verhindern, sind im Bebauungsplan grundsätzliche Regelungen zur baulichen Gestaltung enthalten. Ziel der Festsetzungen ist es, ein harmonisches, ruhiges Gesamtbild der in der Planfolge zulassungsfähigen Bebauung zu gewährleisten, das auf die inselartige Lage und den landschaftlichen Charakter angemessen reagiert und zur Unverkennbarkeit des Quartiers einen gebührenden Beitrag leisten kann. Hierzu dient in einem besonderen Maße auch die Begrünung der Flachdächer, die neben gestalterischen auch ökologische Aufgaben übernehmen kann.

## **5.5 Regelungen zu den Garagen, Stellplätzen und untergeordneten Nebenanlagen**

Besucher-Stellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, die notwendigen Bewohner-Stellplätze für das Vorhaben sind in einer Tiefgarage, die vollständig unter der Geländeoberfläche zu errichten ist, unterzubringen. Je 2 Wohnungen ist zwar nur 1 Stellplatz nachzuweisen und herzustellen, die planungsrechtlich gesicherte Fläche reicht aber aus, um bis zu 38 Stellplätze unterzubringen zu können. Die Decke der Tiefgarage muss, soweit sie sich außerhalb des Gebäudes befindet, mit einer Substratschicht in einer Mindeststärke von 0,6 m im Mittel überdeckt, gärtnerisch gestaltet und bepflanzt werden. Auch die Decke (Überdachung) der Zufahrtsrampe ist mit einer Substratschicht zu überdecken, die dauerhaft mindestens eine extensiv-vegetationstechnische Begrünung ermöglicht.

In Ergänzung zu den notwendigen Stellplätzen in der Tiefgarage müssen für Besucher auf den hierfür festgesetzten Flächen mindestens 5 ebenerdige Stellplätze hergestellt werden, die zum einen direkt an Rudolf-von-Hirsch-Straße angelagert sind, zum anderen über die Zufahrt zum bestehenden Altenheim und die dortigen Stellplätze angefahren werden können und diese in Zahl und Funktion ergänzen. Auf diese Weise erfolgt eine kosten- und flächensparende Unterbringung des ruhenden Verkehrs für Besucher.

In den mit „Ng“ gekennzeichneten Flächen sind Pavillons, Pergolen, Nebenanlagen für das Unterbringen von Fahrrädern sowie beweglichen Abfallentsorgungsbehältern, und ähnliche zur baulichen Hauptnutzung zugehörige, nutzungstypische Nebenanlagen zulässig, die eine Höhe von 3 m über der Geländeoberkante nicht überschreiten. Diese Nebenanlagen dienen dem Nutzungszweck der Anlage.

## **5.6 Regelungen zu den Verkehrsflächen**

Der Bebauungsplan Nr. 39 dient auch einer wirtschaftlichen Ausnutzung bereits bestehender Erschließungseinrichtungen. Dazu sichert er die bereits vorhandene Straßenverkehrsfläche der Rudolf-von-Hirsch-Straße als öffentliche Verkehrsfläche. Die geplante Seniorenwohnanlage ist über diese erschlossen und an das örtliche Verkehrsnetz der Gemeinde angebunden.

Die Erschließungsstraße ist ausreichend dimensioniert und leistungsfähig, so dass die momentane An- und Abfahrtssituation sowohl hinsichtlich der Verkehrssicherheit als auch bezüglich der Verkehrstechnik als unproblematisch zu bewerten ist. Daran wird sich auch in der Planfolge nichts ändern, da durch die Errichtung von seniorengerechten Wohnungen nicht mit einem Verkehrsmengenzuwachs in einem erheblichen Umfang zu rechnen ist. Insgesamt kann das Straßennetz das in der Planfolge zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen problemlos bewältigen, ohne dass Umbaumaßnahmen erforderlich sind. Auf das Ergebnis der Verkehrsuntersuchung mit Datum vom 28.07.2017 wird verwiesen.

Die S-Bahnhaltestelle „Planegg“ des schienengebundenen, öffentlichen Nahverkehrs befindet sich in fußläufiger Entfernung und kann über einen gut ausgebauten Fuß- und Radweg gefahrlos und bequem erreicht werden. Die Haltestelle „Krailling, Altenheim Maria Eich“ der MVV-Buslinie 967 liegt direkt im Plangebiet. Sie wird in einem ortsüblichen Umfang bedient.

Das Konzept des Bebauungsplans Nr. 39 ist insgesamt als verkehrsverträglich einzustufen.

## **6. Technische Infrastruktur und Angaben zur Erschließung**

Das Areal ist bereits an die vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Die Erschließung kann insoweit funktionsgerecht angepasst und erweitert werden.

Nach derzeitigem Ermessen sind durch die künftigen Nutzungen der Flächen keine Giftstoffe, schädlichen Abwässer oder das Anfallen von Sondermüll zu erwarten. Die anfallenden Abwässer und Abfälle werden sich in Menge und Zusammensetzung in einem für die festgesetzte Nutzungsart üblichen Umfang bewegen.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen, insbesondere die der Telekommunikation, sollten unterirdisch verlegt werden. Auf die Einhaltung der Mindestabstände von Baumpflanzungen zu vorhandenen oder geplanten, unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen wird in der Satzung hingewiesen. Anfallendes Abwasser wird im Trennsystem entsorgt. Schmutzwasser muss satzungsgemäß über den Schmutzwasserkanal der Kläranlage des Würmtal Zweckverbandes zugeleitet werden. Ausreichende Kapazitäten sind vorhanden.

Das anfallende Niederschlagswasser muss auf der Grundstücksfläche selbst versickert werden. Hierzu sind entsprechende Flächen vorzusehen. Auf die Entwässerungssatzung des Würmtal Zweckverbandes wird hingewiesen. Im Allgemeinen sollte darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt Starnberg. Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist. Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend errichtet und unterhalten werden. Insbesondere sind das DWA-Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" und das DWA-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten. Dem Bauwerber wird empfohlen, vor Erteilung der Baugenehmigung einen Sickersversuch durchzuführen. Bei mangelhafter Versickerungsfähigkeit des Bodens auf dem jeweiligen Grundstück ist die Niederschlagswasserbeseitigung auf eine andere geeignete Weise sicherzustellen.

Grundwasserschützende Deckschichten werden aller Voraussicht nach nicht durchstoßen werden. Wird Grundwasser allerdings unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt Starnberg unverzüglich zu benachrichtigen. Der Aufschluss von Grundwasser ist wasserrechtlich zu behandeln. Befristete Grundwasserabsenkungen, wie Bauwasserhaltungen und Bohrungen, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig beim Landratsamt Starnberg mit geeigneten Unterlagen anzuzeigen bzw. zu beantragen.

Die Trink-, Brauch- sowie Löschwasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz des Würmtal Zweckverbandes, das ausreichend dimensioniert ist.

Die Grundversorgung mit Elektrizität wird durch die Bayernwerk AG gewährleistet. Eine Transformatorstation des Unternehmens befindet sich auf dem Grundstück Fl. Nr. 418/330, Gemarkung Krailling, unmittelbar an der Grundstücksgrenze zur Fl. Nr. 418 TF.

Das Gemeindegebiet wird durch die SWM Infrastruktur Region GmbH mit Erdgas versorgt. Im Planungsgebiet liegen eine Gas-Hochdruck- und eine Gas-Niederdruckleitung des Unternehmens, so dass das Vorhaben problemlos an das Gasversorgungsnetz angeschlossen werden kann. Die Leitungstrassen sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Telekommunikations- und Informationsdienstleistungen können durch den Anschluss an die Netze der Deutschen Telekom und der Vodafone Kabel Deutschland bereitgestellt werden.

## **7. Immissionsschutz**

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen unter anderem die Belange des Umweltschutzes und damit auch die Belange des Immissionsschutzes zu prüfen. Diesbezüglich ist das Verhältnis zwischen dem Immissionsschutzrecht und dem Bauplanungsrecht für die Planungspraxis von besonderer Bedeutung, da hierdurch die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt gewährleistet werden soll. Insbesondere die dem Wohnen dienenden Baugebiete genießen insoweit eine besondere Schutzbedürftigkeit, so dass neben dem Schallschutz Belastungen durch Luftschadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Lichtemissionen und elektromagnetische Felder (EMF) in die planerischen Erwägungen mit einbezogen werden müssen.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39 besteht eine Vorbelastung durch Lärm, da Schallemissionen, ausgehend vom benachbarten Sportplatz und von der Bahnstrecke 5504 „München - Starnberg – Mittenwald“, einwirken können. Zur Beurteilung der Situation wurde vom Ingenieurbüro Greiner, Germering, auf der Grundlage des Bebauungsplankonzeptes und der Vorhabenplanung eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung hinsichtlich der Sportgeräusch- und Schienenverkehrsgeräuscheinwirkungen auf das Plangebiet erstellt (Bericht 216059/2 vom 23.11.2016 und Bericht 216059/3 vom 05.05.2017).

### **7.1 Schienenverkehrslärm / Straßenverkehrslärm**

Die ermittelten Schallimmissionen der Bahnstrecke erreichen an der geplanten Seniorenwohnanlage Werte von bis zu ca. 55 dB (A) tags und 51 dB (A) nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005:2002-07 „Schallschutz im Städtebau“ für WA-Gebiete werden tags an allen Gebäudefassaden eingehalten bzw. unterschritten. Während der Nachtzeit treten nur an den der Schallquelle zugewandten Gebäudefassaden Überschreitungen von maximal 6 dB (A) auf. Die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tags eingehalten und nachts an den schallzugewandten Gebäudefassaden um bis zu ca. 2 dB (A) überschritten.

Aufgrund der Geräuschbelastung durch den Schienenverkehr ergeben sich somit leicht erhöhte Anforderungen an den passiven Schallschutz nach DIN 4109-1: 07/2016 „Schallschutz im Hochbau“. Aufbauend auf den Ergebnissen des Fachgutachtens trifft der Bebauungsplan Regelungen für eine sachgerechte Konfliktminderung. Als geeignete Lüftungseinrichtungen für Fassaden mit Anforderungen an den Schallschutz kommen Fassaden-, Fenster- oder Schachtlüfter mit schallgedämpften Zuströmöffnungen in Betracht. Gleichwertig sind kontrollierte schallgedämpfte Raumlüftungen wie bei Niedrigenergiehäusern. Der Vorbau von Pufferzonen, wie Wintergärten, verglaste Loggien, Balkone mit verglaster Abschirmung usw. gilt ebenfalls als gleichwertig, wenn eine nächtliche Dauerlüftung über gekippte Fenster möglich ist. Das erforderliche Schalldämm-Maß  $R'_{w}$ , res. der Gebäudehaut darf durch diese Einrichtungen nicht verschlechtert werden. In Wintergärten und sonstigen vollverglasten Lärm-pufferzonen ist die Decke mit hochschallabsorbierenden Platten (Absorptionskoeffizient  $\alpha > 0,5$  bei 55 Hz) zu verkleiden.

Verkehrsgeräusche, welche durch die derzeit herrschende, geringe Verkehrsbelastung sowie die in der Planfolge prognostizierte geringfügige Verkehrszunahme von der Rudolf-von-Hirsch-Straße ausgehen und auf die anliegenden Gebäude einwirken, erfordern keine zusätzlichen Maßnahmen (vgl. Bericht 21609/6 vom 26.08.2018 IB Greiner).

## 7.2 Sportlärm

Mögliche Beeinträchtigungen durch den Sportplatz des TV Planegg-Krailling wurden im Zuge einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung erfasst und beurteilt. Im Bereich der beabsichtigten Seniorenwohnanlage treten Beurteilungspegel von maximal 43 dB (A) in den Ruhezeiten und 32 dB (A) in der ungünstigsten Nachtstunde auf. Die Beurteilungspegel, die durch eine ordnungsgemäße Nutzung des Sportgeländes hervorgerufen werden, liegen somit deutlich unter den maßgeblichen Immissionsrichtwerten der 18. BImSchV. Die schalltechnische Situation ist insoweit als völlig unkritisch einzustufen.

## 7.3 Sonstiger Immissionsschutz

Maßgebliche Vorbelastungen durch Staub, Gerüche, Erschütterungen, elektromagnetische Felder (EMF) und Licht bestehen nicht. Eine diesbezügliche Verschlechterung der derzeit herrschenden Situation in einem erheblichen Umfang ist nicht zu erwarten. Schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft können insofern ausgeschlossen werden.

Im Umkreis zum Plangebiet ist zudem kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG nicht zu erwarten.

Die vorhandenen Erkenntnisse aus den allgemeinen Planunterlagen sind ausreichend zur Beurteilung der Sachlage, zusätzlicher Klärungsbedarf in Form von Fachgutachten besteht bezüglich des sonstigen Immissionsschutzes nicht.

## **8. Grünordnung, Eingriffsregelung und besonderer Artenschutz**

Mit der baulichen Nutzung des Umweltmediums Boden sind eine Vielzahl verschiedenartiger, teilweise gegenläufiger Wirkungen verbunden, die einen immanenten Konflikt zwischen Städtebau und Naturschutz begründen, da sich die gleichzeitige bauliche Nutzung des Bodens und der Schutz der wichtigsten natürlichen Bodenfunktionen und der damit unmittelbar zusammenhängenden Funktionen des Naturhaushaltes grundsätzlich gegenseitig ausschließen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist die Grünordnung deshalb das wichtigste Hilfsmittel zur Bewältigung des geschilderten Zielkonfliktes, indem sie sowohl die Sicherung und Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes als auch die Ordnung und Gestaltung von Freiflächen unterstützt. Im Sinne eines ausgewogenen Planungskonzeptes ist die Grünordnung in den Bebauungsplan Nr. 39 integriert. Der Grünordnungsplan ist querschnittsorientiert und wird für die Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft herangezogen.

### 8.1 Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung auf dem Baugrundstück

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 39 ist es, eine bereits bestehende soziale Einrichtung funktionsgerecht erweitern zu können und auf diese Weise ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot für ältere Menschen zu schaffen. Die Planung leistet demgemäß einen wichtigen Beitrag zur Bewältigung der Herausforderungen des demographischen Wandels in der Gesellschaft.

Zwar muss für die Umsetzung dieser Planungsaufgabe eine Waldfläche in einem Umfang von ca. 5.000 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen werden, im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf verbleiben aber aufgrund der getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen, ausreichend bemessene, abwechslungsreiche und vielfältig nutzbare Freiflächen, die einen wichtigen Beitrag zum körperlichen und seelischen Wohlbefinden der künftigen Bewohner leisten können. Im Westen werden gut 500 m<sup>2</sup> als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern zur Entwicklung eines Waldsaum bzw. –mantel festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird im Westen ein gestufter Waldrand entwickelt, in dem blütenreiche Sträucher und kleinere Bäume die nötige Belichtung des Gebäudes gewährleisten und eine Sicherheit vor sturmbedingtem Baumfall gewährleisten. Gleichermäßen dienen diese Flächen der Artenvielfalt und als Nährgehölze für Insekten oder Haselmäuse.

Die Freiflächen können funktional mit der bestehenden, parkartig gestalteten Umgebung des Altenheims „Maria Eich“ im Norden verknüpft werden und so eine großzügige, wohnungsnaher Erholungsfläche in Ergänzung zu den umgebenden Waldflächen mit ihren Spazierwegen bilden.

Dem Charakter der Freianlagen des bestehenden Altenheims sowie der umgebenden Waldflächen entsprechend, werden im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Festsetzungen für gestalterisch wirksame Bepflanzungen getroffen. Art und Umfang der Bepflanzungen sowie die vorgegebenen Mindestpflanzgrößen stellen sicher, dass visuell wirksame Gehölzstrukturen mit Lebensraumfunktionen innerhalb einer kurzen Zeitspanne entstehen können. Die Tiefgarage außerhalb der durch Gebäude überbauten Flächen sowie alle nicht überbauten und nicht als bauliche Anlagen genutzten Flächen des Baugrundstücks sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 20% der Flächen sind als freiwachsende, lockere höhengestufte Strauchpflanzung aus standortgerechten, heimischen Gehölzen herzustellen. Pflanzdichte der Sträucher 1 Stück je 2,5 m<sup>2</sup>, jeweils 3-5 Stück einer Art sind gruppenweise zusammen zu pflanzen, Pflanzqualität Strauch 2xv., 60-100 cm. Die Pflanzungen sind von Pflanzzeile zu Pflanzzeile versetzt anzuordnen. Die übrigen Anteile der nicht überbauten und nicht als bauliche Anlage genutzten Flächen des Grundstücks sind als arten- und blütenreiche Wiesenflächen oder Staudenbeete herzustellen. Weitere Inhalte der Grünordnung sind den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 mit integrierter Grünordnung zu entnehmen. Bei Abgang ist eine Neupflanzung vorzunehmen. Ergänzt werden diese raumbildenden Bepflanzungen durch die Begrünung der Flachdächer und der Überdachung der Tiefgaragenrampe. Diese beiden Maßnahmen dienen vornehmlich siedlungsökologischen Funktionen, indem sie den lokalen Wasserhaushalt positiv beeinflussen.

Bei der Auswahl der Bepflanzung sind die besonderen Standortverhältnisse (z.B. Pflanzung auf der Tiefgaragendecke) sowie die Platzverhältnisse zu berücksichtigen und für alle Bereiche standortgerechte, möglichst heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Als Vorschlag ist eine entsprechende Artenliste in den Hinweisen zum Bebauungsplan enthalten. Zusätzlich wird eine Fassadenbegrünung des Gebäudes festgesetzt, um auch diesbezüglich einen Erhalt der Artenvielfalt zu ermöglichen. Selbstverständlich kann die Fassadenbegrünung dabei nur außerhalb der Fensterflächen und seitlich neben auskragenden Balkonen hergestellt werden.

Die standortgerechte Artenauswahl ist eine grundlegende Voraussetzung für die Vitalität, Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzung und begünstigt zeitgleich die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna. Zur Anpflanzung sind auch Obstbäume zulässig.

Der größere Baumbestand im Bereich der Straßenverkehrsfläche wird mit einer Erhaltungsbindung versehen, da dieser zur Gliederung der Verkehrsfläche und zur Gestaltung der Übergangszone vom öffentlichen Straßenraum zum halböffentlichen Eingangsbereich des Altenheims „Maria Eich“ eine wichtige Rolle spielt. Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ist der Baumbestand, der zwischen dem Eingangsbereich und dem Wirtschaftshof des bestehenden Altenheims stockt, als Hinweis dargestellt, um seine raum- und gestaltgebenden Funktionen zu verdeutlichen.

Insgesamt überlagern und ergänzen die im Bebauungsplan Nr. 39 getroffenen Regelungen zur Be- und Eingrünung die Architektur und die Verkehrsflächen und binden das geplante Vorhaben ausgewogen in das Orts- und Landschaftsbild ein. In siedlungsökologischer Hinsicht setzen sie neben städtebaulichen Zielen auch Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege sowie Ziele des Klimaschutzes um und unterstützen die Bewältigung von möglichen negativen Planfolgen.

Zur Minderung der Bodenversiegelung sollten Zufahrten und Wegeflächen nur in der maximal erforderlichen Breite befestigt werden. Von einer Regelung, die zwingend die Verwendung von dauerhaft gas- und wasserdurchlässigen Belagsmaterialien für die Herstellung dieser Flächen vorschreibt, wurde allerdings abgesehen, um die sichere, gefahren- und barrierefreie Nutzung dieser Anlagen durch die Bewohner gewährleisten zu können.

Den Bauantragsunterlagen sollte ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beigelegt werden, der konkrete Angaben zur Gestaltung und Nutzung der Freiflächen sowie zur Niederschlagswasserentsorgung enthält. Eine diesbezügliche Festsetzung ist aus planungsrechtlichen Gründen nicht zulässig.

## **8.2 Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung in der Waldfläche**

Ein Teil der Waldfläche südlich und westlich des Baugrundstücks mit einer Größe von gut 5.200 m<sup>2</sup> (5.209 m<sup>2</sup>) wird in das Plangebiet des Bebauungsplans aufgenommen. Diese wird als Waldfläche mit

Maßnahmen zum Artenschutz festgesetzt. Der Wald bleibt hier vollumfänglich erhalten. Aus planungsrechtlichen Gründen können gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 keine weiteren Maßnahmen festgesetzt werden. Auch wenn natur- und artenschutzrechtlich keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind, will die Gemeinde zusätzliche, freiwillige Maßnahmen in dieser Waldfläche befördern. Aus diesem Grund wird eine nachhaltige und dauerhafte Entwicklung eines artenreichen Laubmischwalds angestrebt. Die diesbezüglich sinnvollen Maßnahmen werden als Hinweis in die Planung aufgenommen und in einem Vertrag mit dem Eigentümer vereinbart. Dabei sollen gezielt alte Eichen freigestellt, entwickelt und bis in die Altersphase hinein erhalten werden. Durch die Entwicklung von insgesamt sieben Biotop- und Totholzbäumen auf dieser Fläche – Eichen oder auch andere für die Biodiversität wichtige Baumarten – wird dieses Ziel gesichert. Somit wird dieses Waldstück dauerhaft gesichert und die Fläche als Biotopverbundachse zwischen dem Klosterwald Maria-Eich und dem geschützten Landschaftsbestandteil Eichen-Hainbuchenwald östlich der Pentenrieder Straße entwickelt und verlässlich gesichert.

Diese zusätzlich angestrebten Maßnahmen dienen den meisten der in der näheren Umgebung festgestellten Vogel- und Fledermausarten sowie auch der Haselmaus und insbesondere den totholzbewohnenden Käfer.

### 8.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen dienen auch der Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen innerhalb des Plangeltungsbereichs. Auf die einzelnen Umweltmedien bezogen ergreift die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans Nr. 39 folgende Maßnahmen, um der Grundforderung nach Vermeidung bzw. Verminderung der Eingriffsfolgen zu entsprechen:

- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung einer Grundfläche GR als Höchstmaß
- Begrünung der Tiefgaragendecke außerhalb von Gebäuden
- Begrünung der Flachdächer
- Erhalt von Laubbäumen
- Bereitstellung neuer Lebensräume durch Pflanzgebote
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Hinweise zum allgemeinen und besonderen Artenschutz
- Begrenzung der Fällungsarbeiten auf den Zeitraum Oktober bis Februar (Rodungsarbeiten erst ab Mai)
- Hinweise zum Schutz des Mutterbodens

Ausführliche Erläuterungen hierzu können dem Teil II „Umweltbericht“ entnommen werden.

### 8.4 Eingriffsregelung

Hauptaufgabe des Folgenbewältigungsprogramms der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist die Ermittlung und Bewertung der nachteiligen Planfolgen für Natur und Landschaft. § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Durch die Erweiterung der Fläche für den Gemeinbedarf „Altenheim / Seniorenwohnen“ wird die Siedlungsfläche in den bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich hinein erweitert. Das Planvorhaben kann demnach einen Eingriff in Natur und Landschaft in einem Umfang von ca. 5.000 m<sup>2</sup> bewirken. Da der Eingriff ausschließlich auf Flächen erfolgt, die Wald im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayWaldG sind, kommen neben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die Regelungen des Waldgesetzes selbstständig zur Anwendung (vgl. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Seite 9 und Seite 28, Fußnote 1).

Die betroffene Waldfläche südlich des Caritas-Altenheims ist Bannwald und in der Waldfunktionskarte des Landkreises Starnberg mit den Funktionen „Erholung Intensitätsstufe I“ sowie „regionaler Klimaschutz“ belegt, weshalb die Rodung nach Art. 9 Abs. 4 Nr. 1 BayWaldG eigentlich zu versagen wäre. Im Bannwald kann allerdings die Rodungserlaubnis erteilt werden, wenn sichergestellt ist, dass angrenzend an den vorhandenen Bannwald, ein Wald neu begründet wird, der hinsichtlich seiner Ausdehnung und Funktion dem zu rodenden Wald annähernd gleichwertig ist oder gleichwertig werden kann.

Nach Auskunft des zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF), Weilheim, beträgt der im Rahmen der Rodungserlaubnis auf der Grundlage des BayWaldG festzulegende Faktor für

den Ersatz 1,0, so dass eine Waldersatzfläche in einem Umfang von 5.000 m<sup>2</sup> rechtlich gesichert und in der Planfolge tatsächlich hergestellt werden muss. Die Ersatzaufforstung wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 1739/2, Gemarkung Gauting, erfolgen. Die Fläche ist mit einem Umfang von 2,1 ha ausreichend groß bemessen und aufgrund ihrer Lage und Beschaffenheit für die Neubegründung einer Waldfläche geeignet. Die notwendige Waldersatzmaßnahme wird vertraglich als Dienstbarkeit über das Grundbuch gesichert.

Auf dieser Fläche wird am südlichen Rand auf ca. 25 Tiefe eine 5.000 m<sup>2</sup> große Fläche als Wald mit Waldmantel neu begründet. Im Süden werden auf ca. 10 m Waldbäume 1. und 2. Wuchsordnung vorgesehen. Dies entspricht bei einem Pflanzraster von 2 x 2 m Abstand 4-5 Reihen, auf denen Stiel-Eichen - *Quercus robur* und Hainbuchen – *Carpinus betulus* als Hauptbaumarten mit Vogel-Kirsche – *Prunus avium*, Elsbeere – *Sorbus torminalis* und Flatter-Ulme – *Ulmus laevis* als Begleitbaumarten gepflanzt werden. Weiter nördlich schließt sich auf ca. 8 m Tiefe ein Streifen mit Bäumen 3. Wuchsordnung und Großstrüchern an. Dies entspricht 4 Reihen, in denen u.a. Vogelbeere – *Sorbus aucuparia*, Holz-Apfel – *Malus sylvestris*, Wild-Birne – *Pyrus communis*, Weißdorn – *Crataegus monogyna*, Hasel – *Corylus avellana*, Schneeball - *Viburnum opulus* angepflanzt werden. Im Norden werden dann auf knapp 7 m Tiefe kleiner wachsende Sträucher als Waldmantel gepflanzt. Hier sind somit ca. 3-4 Reihen, mit Liguster – *Ligustrum vulgare*, Heckenkirsche – *Lonicera xylosteum*, Wilde Stachelbeere, ggf. heimische Felsenbirne - *Amelanchier ovalis* und Wild-Rosen – *Rosa canina* o.ä. zu pflanzen. Der Waldrand wird auch nach Osten zur Sanatoriumswiese abgestuft ausgebildet werden. Die neu gepflanzten Gehölze sind je nach Aufwuchsstärke und Anwuchs in den ersten 2 bis drei Jahren auszumähen und auf ca. 5 Jahre gegen Wildverbiss einzuzäunen.

## 8.5 **Besonderer Artenschutz**

Zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigung durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Um Konflikte mit dem besonderen Artenschutzrecht, die möglicherweise sogar Vollzugshindernisse für den Bebauungsplan bilden könnten, auszuschließen, wurden Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch das PAN Ingenieurbüro für angewandten Naturschutz, München, erarbeitet. Diese sind im Bericht vom 15.03.2017 niedergelegt, der mit Datum 02.10.2019 ergänzt wurde. Untersucht wurde die Betroffenheit von prüfungsrelevanten Tierarten, die in der Planfolge ihren bisherigen Lebensraum ggf. verlieren können. Zusätzlich wurden im Jahr 2019 von externen Fachgutachtern nochmals die Artengruppen Fledermäuse und Vögel untersucht ( Fassungen vom Juli 2019), die zu der oben genannten Ergänzung der Unterlagen zur saP geführt haben. Bei diesen zusätzlichen Untersuchungen erfolgte auch eine Beibeobachtung der Haselmaus. Außerdem wurde eine Stellungnahme zur Umweltverträglichkeit des Bauvorhabens in Bezug auf xylobionte (totholzbewohnende) Käfer wie z.B. den Eremiten durch den Entomologen WOLFGANG LORENZ VERFASST (Fassung 04.07.2019).

In diesem Zusammenhang wird auf die ausführliche Beschreibung und Bewertung innerhalb der einzelnen Kartierungen und den Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sowie den Umweltbericht hingewiesen, welche als Anlage zum Bebauungsplan dieser Begründung beigelegt sind.

Die nach Erstellung der saP fertiggestellte Käferkartierung von Wolfgang Lorenz ergab naturschutzfachlich sehr hochwertige Vorkommen im Bebauungsplangebiet. Diese Arten sind aber nicht europarechtlich geschützt und damit nicht für den speziellen Artenschutz relevant, gleichwohl sie natur- und artenschutzfachlich hohe Bedeutung besitzen. Bei den aufgefundenen Arten handelt es sich um xerothermophile Arten, das heißt, sie benötigen sonnenexponiertes Totholz und sind besonders bei warmem und trockenem Wetter flugaktiv. Dies war in den Jahren 2018 und 2019 aufgrund der klimatischen Bedingungen deutlich ausgeprägter als in den Vorjahren. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass im Jahr der Untersuchung 2019 diese Käferarten letztlich in allen umgebenden Wäldern bei Ausbreitungsflügen zu erwarten waren, worauf auch der Fund von *Pycnomerus terebrans* im Gebiet UF01a hindeutet: Dort sind keine sonnenexponierten „uralten Baumruinen“ gegeben, die gemäß Gutachten als zentrales Habitat benannt sind. Es ist daher davon auszugehen, dass die Art mittels Flugfensterfallen nicht nur in der Fläche UF01a zu finden war, sondern dies auch im restlichen, nicht untersuchten Waldbereich so gewesen wäre.

Der freiwillige Umbau des Waldes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Waldfläche mit Maßnahmen zum Artenschutz) südlich sowie auf der Fläche zur Anpflanzen von Bäumen und Strüchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) westlich an die Fläche für Gemeinbedarf angrenzend dient als wesent-

liche Verbesserung des Biotopverbunds für alle wertgebenden Arten im weiteren Umfeld des Planungsgebiets, insbesondere zwischen Klosterwald Maria Eich und geschütztem Landschaftsbestandteil Eichen-Hainbuchenwald zwischen Rudolf-von-Hirsch-Straße und Bahn. Hier werden natur- und artenschutzfachlich sinnvolle und für den Biotopverbund wichtige Maßnahmen gewährleistet (vgl. Umweltbericht).

Um einen Verstoß gegen das Schädigungsverbot zu vermeiden, muss eine CEF-Maßnahme wirksam sein, bevor der Eingriff stattfindet. Da diese Wirksamkeit im vorliegenden Fall nur schwer nachweisbar sein wird, wurde vorsorglich geklärt, dass die höhere Naturschutzbehörde bei der Regierung von Oberbayern die Verbote gem. § 44 BNatSchG nicht vorliegt (vgl. E-Mail vom 14.10.2020). Dabei stützt sich die höhere Naturschutzbehörde auf eine Stellungnahme von PAN vom 07.10.2020 mit Kartendarstellung, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt sind.

Auch nach Auswertung aller Artnachweise stellt WOLFGANG LORENZ in seiner „Erfassung xylobionter und xylophiler Käfer im Umfeld des Biodiversitätsprojekts „Eremiten im Klosterwald Maria Eich“, Abschlussbericht 2018-2020“ zusammengefasst fest, dass bei Beachtung einzelner Empfehlungen die Altersheim-Erweiterung eine Chance darstellt, langfristig zu einer strukturellen Verbesserung des Lebensraums von Zielarten, insbesondere dem Eremiten, beizutragen. Die benannten Empfehlungen werden mit dem Bebauungsplan berücksichtigt.

## **9. Bodenschutz und Flächen mit Bodenbelastungen**

Mit der planungsrechtlichen Sicherung einer Fläche für den Gemeinbedarf „Seniorenwohnanlage“ wird eine Waldfläche erstmalig für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen. Die Funktionen des Bodens als Vegetationsstandort, als Lebensraum für Bodenlebewesen sowie als Filter von Niederschlags- bzw. Sickerwasser werden durch die künftig mögliche Überbauung und Versiegelung eingeschränkt. Es handelt sich bei der Bodenart 22a „Parabraunerde“ um einen in der südlichen Münchner Schotterebene häufigen, flach- bis mittelgründigen Schotterverwitterungsboden. Aufgrund der guten Durchlässigkeit des Bodens wird die durch die Planung ermöglichte Versiegelung die Versickerungsfähigkeit und Grundwasserneubildung nicht wesentlich beeinträchtigen. Er erfüllt künftig die in § 2 Abs. 2 Nr. 3b) genannte Funktion als Fläche für Siedlung und Erholung.

Hinweise auf Altlasten oder sonstige Bedingungen, die eine Planung ver- oder behindern könnten, liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Sollten bei notwendigen Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Starnberg zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG).

## **10. Brandschutz**

Die Belange des vorsorgenden und abwehrenden Brandschutzes, wie z.B. eine ausreichende Löschwasserversorgung, sind berücksichtigt soweit sie Regelungsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sind. Die Erschließungsstraße ist für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr ausreichend breit dimensioniert.

Die Festsetzungen zur Art der Nutzung sowie zur möglichen Höhenentwicklung der Gebäude erfordern bei einer entsprechenden Bebauung den Nachweis zweier notwendiger Rettungswege über Rettungsgeräte der Feuerwehr oder über ein Drehleiterfahrzeug, was die Berücksichtigung notwendiger Feuerwehrezufahrten mit entsprechend befestigten Flächen auf dem Baugrundstück notwendig macht. Auf die Vorgaben der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“, in der derzeit gültigen Fassung vom Februar 2007, wird verwiesen.

## **11. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u.a. die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Weder im Plangebiet selbst noch im näheren städtebaulichen Umfeld befinden sich denkmalgeschützte Bauwerke. Das Auffinden von Bodendenkmälern kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden, weshalb vorsorglich darauf hingewiesen wird, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind. Ein Grabungsschutzgebiet besteht nicht.

## **12. Soziale und kulturelle Belange**

Der demographische Wandel erfordert neue gesellschaftliche Netzwerke, die insbesondere ältere Menschen bei der Bewältigung ihres Alltags unterstützen und so die soziale Integration fördern. Viele der alltäglichen Hilfestellungen, die früher in der Familie geleistet wurden, werden künftig noch stärker auf kommunale Angebote oder auf Angebote von privaten Trägern verlagert werden. Die Gemeinde Krailling möchte deshalb vorrangig die vorhandenen Standorte sozialer Dienstleistungen dauerhaft erhalten und weiterentwickeln. In der planungsrechtlichen Sicherung einer Fläche für Gemeinbedarf „Seniorenwohnanlage“ als bedarfs- und funktionsgerechte Erweiterung des bestehenden Altenheims „Maria Eich“ erfolgt hierfür ein erster, wichtiger Schritt.

Für die Teilnahme am sozialen und kulturellen Leben der Gemeinde liegen günstige Voraussetzungen vor, da das Rathaus, kommunale Einrichtungen, Veranstaltungsräume der Vereine, Erholungs- und Sportflächen usw. in der Nähe liegen und über sichere Fuß- und Radwege leicht erreichbar sind. Ein ortsüblicher Anschluss an den ÖPNV ist durch den S-Bahnhaltepunkt Planegg und die Bushaltestelle am Altenheim „Maria Eich“ gewährleistet.

Die in der weiteren Planfolge zulässigen Vorhaben werden sich nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in der unmittelbaren Nachbarschaft bereits wohnenden Menschen im sozialen Bereich auswirken. Gewohnte Spazierwege in die Umgebung zur wohnungsnahen Erholung können weiterhin genutzt werden.

Auf die Belange der Baukultur reagiert der Bebauungsplan Nr. 39 insbesondere durch die getroffenen Regelungen zu Art und Maß der Nutzung, zur Höhenentwicklung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Eingrünung usw., welche den herrschenden städtebaulichen Maßstab funktionsgerecht weiterentwickeln und eine Einbindung in die landschaftlichen Besonderheiten ermöglichen. Als Konkretisierung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ist Baukultur im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB das Ergebnis des Ausgleichs ökologischer, sozialer, ökonomischer und kultureller Aspekte. Diese Aspekte sind selbstverständlich in das planerische Handeln der Gemeinde Krailling eingeflossen und schlagen sich in dem vorliegenden Planergebnis sachgerecht nieder.

## **13. Energieeffiziente Planung und Klimaschutz**

Neben sozialen Beweggründen ist der Schutz und die nachhaltige Nutzung der natürlichen Ressourcen ein zentrales Element der zukunftsorientierten städtebaulichen Gesamtentwicklung Kraillings, die insbesondere der Erhaltung der Lebensqualität, der Gesundheit und der Wohnqualität der Bürger dienen soll.

Zur Umsetzung der Klimaschutzziele und der energetischen Belange der Gemeinde Krailling sind im Bebauungsplan Regelungen enthalten, die dem Klimawandel entgegenzutreten und die einer Anpassung an die Folgen des Klimawandels dienen können. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen sind mit dem Ziel erfolgt, in der Planfolge einen kompakten Baukörper mit einem energetisch günstigen A/V-Wert (Verhältnis der wärmeabstrahlenden Außenhülle zum beheizenden Gebäudevolumen) zu ermöglichen und durch seine Orientierung günstige Voraussetzungen für die Anordnung von Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie zu schaffen.

Die Regelungen zur Eingrünung des Plangebietes sowie zur Begrünung der Flachdächer und der Tiefgaragendecke weisen eine hohe klimaschützende Relevanz auf, indem die natürlichen und klimawirksamen Bodenfunktionen möglichst erhalten, unterstützt und gefördert werden. Weitergehende Regelungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht erwogen. Die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 23b werden nicht genutzt, da hierfür keine situationsbezogene, städtebauliche Rechtfertigung gesehen wird. Allerdings soll beim Bauvollzug auf die Möglichkeiten energieeffizienter Bauweisen hingewiesen und auf deren Umsetzung hingewirkt werden.

## **14. Bodenordnung**

Die Durchführung von bodenordnenden Maßnahmen ist nicht vorgesehen.

## **15. Sonstige abwägungsbedürftige Belange**

Sonstige, mehr als geringfügige oder schutzbedürftige Belange sind derzeit nicht ersichtlich.

## **16. Wesentliche Umweltwirkungen**

In Teil II „Umweltbericht“ der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 39 werden die Belange des Umweltschutzes gemäß den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a des Baugesetzbuches (BauGB) auf Grundlage der Umweltprüfung beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht beurteilt die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB), die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) sowie die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB).

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass infolge der Realisierung des Vorhabens mit Vermeidungsmaßnahmen keine mehr als gering erheblichen, negativen Auswirkungen auf den Umweltzustand zu erwarten sind.

## **17. Städtebauliche Kennzahlen**

Fläche des Geltungsbereichs:	F =	ca.	11.872 m <sup>2</sup>	100,0 %
davon:				
• Fläche für den Gemeinbedarf	F =	ca.	5.003 m <sup>2</sup>	42,1 %
• zulässige Grundfläche GR nach § 19 Abs. 2 BauNVO	F =	2.000 m <sup>2</sup>	anteilig 40 %	
• zulässige Grundfläche einschl. Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO („Gesamt-GR“)	F =	3.250 m <sup>2</sup>	anteilig 65 %	
• öffentliche Straßenverkehrsflächen	F =	ca.	1.660 m <sup>2</sup>	14,0 %
• Waldfläche zum Schutz, ... von Natur u. Landschaft	F =	ca.	5.209 m <sup>2</sup>	43,9 %

# Teil II Umweltbericht

## **1. Einleitung**

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und nach § 2a Abs. 1 BauGB in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen und ist Trägerverfahren der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und ggf. erforderlicher, weiterer Prüfverfahren nach der Umweltgesetzgebung.

Die Resultate der Umweltprüfung sind in das Abwägungsergebnis des Planvorhabens eingeflossen und werden im nachfolgenden Umweltbericht als einem gesonderten Bestandteil der Begründung zusammengefasst.

### **1.1 Kurzdarstellung des Plangebietes sowie von Zielen und Inhalten der Planung**

Die Gemeinde Krailling beabsichtigt, eine bestehende soziale Einrichtung zeitgemäß und funktionsgerecht weiterzuentwickeln und die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen hierfür durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 zu schaffen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt an der nördlichen Rudolf-von-Hirsch-Straße. Der S-Bahnhaltepunkt Planegg kann fußläufig in kurzer Zeit erreicht werden. Eine Haltestelle der MVV-Buslinie 967 befindet sich im Plangebiet.

Das Plangebiet liegt inselartig in einem zusammenhängenden Waldgebiet, das verschiedenen Bindungen des Naturschutz- (z.B. Landschaftsschutzverordnung) und des Waldrechts (Bannwald) unterliegt.

Die für eine bauliche Nutzung vorgesehene Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 418, Gemarkung Krailling, grenzt unmittelbar an das Gelände des Altenheims „Maria Eich“ an und ist derzeit bewaldet. Es handelt sich um einen strukturell schwach ausgebildeten, jungen bis mittelalten, fichtendominierten Misch-

waldbestand, dessen Strauchschicht und Unterwuchs in weiten Teilen wenig abwechslungsreich und schütter ausgebildet ist. Die Grundstücksteilfläche ist über die Rudolf- von Hirsch-Straße bereits erschlossen.

Ziel des Planvorhaben ist es, ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot für ältere Menschen zu schaffen und auf diese Weise einen Beitrag zur Bewältigung der Herausforderungen des demographischen Wandels der Gesellschaft zu leisten. Der Bebauungsplan Nr. 39 soll die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Zulässigkeit einer Seniorenwohnanlage mit ca. 38 Wohnungen, einer Tiefgarage, ebenerdigen Besucherstellplätzen sowie nutzungstypischen Nebenanlagen und Freiflächen schaffen.

## 1.2 ***Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden /Fläche***

In der Folge des Bebauungsplans Nr. 39 kann eine Waldfläche in einem Umfang von ca. 5.000 m<sup>2</sup> erstmalig für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die sog. Bodenschutzklausel dient ebenso wie § 1 Abs. 6 Nr. 7a (Auswirkungen auf Fläche) dem Schutz der Freifläche vor einem übermäßigen Flächenverbrauch, aber auch dem Schutz sonstiger ökologischer Bodenfunktionen. Als praktische Konsequenz aus den Anforderungen der Bodenschutzklausel unterliegen Bauleitpläne einer Darlegungspflicht zum Umfang der Bodeninanspruchnahme sowie deren Notwendigkeit.

### **Bewertung**

Die planungsrechtliche Sicherung einer Fläche für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage reagiert auf die Folgen des demographischen Wandels der Gesellschaft und der damit verbundenen, stetig steigenden Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen und besonderen Wohnformen für ältere Menschen. Aus fachlicher Sicht kann ein maßgeblicher Mehrwert einer Seniorenwohnanlage gegenüber einer herkömmlichen Wohnanlage nur dann erzielt werden, wenn sich diese in unmittelbarer Nähe zu einer stationären Pflegeeinrichtung befindet, da nur dann die gewünschten Synergieeffekte zum Tragen kommen. Die Standortwahl des Vorhabens basiert auf diesen Überlegungen und deckt sich mit dem Grundsatz der Ortsentwicklungsplanung, wonach Gemeinbedarfseinrichtungen an einem Ort gebündelt werden sollen.

Innerörtliche Flächenpotentiale für eine bauliche Weiterentwicklung, die im Zuge der Ortsentwicklungsplanung ermittelt wurden, können aufgrund ihrer Flächengröße, Lage und Verfügbarkeit für die Bewältigung der gestellten Planungsaufgabe nicht genutzt werden. Die beiden größten (Umstrukturierungs-) Flächen, das sog. Sanftl-Grundstück und das sog. Braun-Grundstück, wurden bereits mit Wohngebäuden bebaut. Die ermittelten Flächenpotentiale standen wegen gegenläufiger Eigentümerinteressen auch früher nicht zur Verfügung, so dass die gemeindliche Planungsabsicht faktisch nicht im Rahmen der Innenentwicklung verwirklicht werden kann. Eine Betreuungsmöglichkeit der beabsichtigten Seniorenwohnanlage durch eine benachbarte, leistungsfähige soziale Einrichtung ist zudem nur in enger Zuordnung zum Altenheim „Maria Eich“ möglich.

Die beabsichtigte Erweiterung der Einrichtung steht in einem angemessenen Verhältnis zur Größe der bereits bestehenden Anlage. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundfläche GR 2.000 als Höchstmaß sowie einer zulässigen Überschreitung dieser Grundfläche durch die Flächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GR 3.250 bestimmt. Die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 39 lassen demgemäß für die Gemeinbedarfsfläche eine Grundfläche GR von 1.300 m<sup>2</sup> bzw. eine maximale Grundfläche von 3.250 m<sup>2</sup> zu (einschließlich der Überschreitung, sprich eine maximale Versiegelung bzw. Nutzung durch bauliche Anlagen wie befestigte, aber nicht versiegelte Feuerwehranfahrt, Stellplätze etc.). Ein Anteil von mindestens 1.750 m<sup>2</sup> (35 %) des Baugrundstückes muss von jeglichen baulichen Anlagen freigehalten werden. Das festgelegte Nutzungsmaß bietet einen ausreichenden Spielraum für eine bedarfsgerechte Nutzung des Grundstückes und entspricht dem an die funktionsgerechte und zukunftssträchtige Erweiterung des bestehenden Altenheims gestellten Anforderungsprofil.

Die Rudolf-von Hirsch-Straße ist bereits als leistungsfähige Erschließungsstraße mit allen notwendigen Infrastruktureinrichtungen vorhanden und liegt direkt an der Erweiterungsfläche an. Die Straßenverkehrsfläche (1.664 m<sup>2</sup>) wird im Bebauungsplan demgemäß bestandsorientiert als öffentliche Verkehrsfläche gesichert, dort werden die vorhandenen Bäume zwischen Fußweg und Straße im Bereich nörd-

lich der Wendefläche ebenso wie das Straßenbegleitgrün zur Erhaltung festgesetzt. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme für Erschließungseinrichtungen ist nicht erforderlich. Für den notwendigen Bannwaldersatz steht eine geeignete Fläche in einem Umfang von ca. 5.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung, die aufgeforstet werden kann. Die Maßnahme wird vertraglich gesichert.

Der zu erwartende Flächenverbrauch sowie die erstmalige Inanspruchnahme einer Waldfläche für eine bauliche Nutzung ist unter den Aspekten einer städtebaulichen Arrondierung in enger Zuordnung zu einem Haltepunkt des schienengebunden ÖPNVs, einer wirtschaftlichen Ausnutzung bereits vorhandener Erschließungseinrichtungen und der Schaffung eines notwendigen Wohnraumangebotes für ältere Menschen in enger Zuordnung zu einer bereits vorhandenen sozialen Einrichtung angemessen und gerechtfertigt.

## **2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

Die örtliche Bauleitplanung ist in das System der raumbezogenen Gesamtplanung eingebunden und kann nicht losgelöst von den Erfordernissen betrachtet werden, die sich aus den besonderen überörtlichen Anforderungen ergeben. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39 sind demgemäß die Ziele und Grundsätze von Fachgesetzen und Fachplanungen zu berücksichtigen.

### **2.1 Fachgesetze**

Ziele zum Schutz und zur Verbesserung der Umwelt sind in jedem Gesetz, welches Regelungen zur Umwelt oder einzelnen Umweltmedien (Schutzgütern) enthält, verankert. Die Umweltschutzziele der Fachgesetze finden ihren Niederschlag in den allgemeinen Grundsätzen der Raumordnung (BayLplG, Art. 5 und Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP) und der Bauleitplanung. Ziele des Umweltschutzes, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 von Belang sind, lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

#### Schutzgut Mensch:

- Sicherung der Lebensgrundlagen
- Erhalt der Landschaft als Kultur- und Erholungsraum
- Vermeiden von Belastungen (z.B. Lärm, Luftverunreinigungen)

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:

- Erhalt der biologischen Vielfalt
- Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
- Sicherung der Lebensräume gefährdeter Arten
- Erhalt lebensraumtypischer Standortverhältnisse
- Vermeidung von Störungen tierischer Verhaltensmuster
- Vermeidung der Zerschneidung von Lebensräumen
- Erhalt und Entwicklung großräumiger Freiraumstrukturen
- Schaffung und Erhalt von Biotopverbundstrukturen

#### Schutzgut Boden:

- Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen
- Sanierung von schädlichen Bodenverunreinigungen

#### Schutzgut Fläche (korrespondiert mit dem Schutzgut Boden):

- Flächensparen, schonender Umgang mit Grund und Boden
- Nutzung von Innenentwicklungspotentialen

#### Schutzgut Wasser

- Sicherung der Qualität und Quantität des Grundwassers
- Sicherung der Qualität der Oberflächengewässer sowie Erhalt bzw. Erreichung des guten ökologischen Zustandes
- Vorbeugender Hochwasserschutz

#### Schutzgut Luft/Klima

- Vermeidung von Luftverunreinigungen

- Erhalt von Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebieten

#### Schutzgut Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Erhalt der charakteristischen Landschafts- und Ortsbilder
- Erhalt von Boden- und Kulturdenkmäler

Grundsätzlich sind schutzgutübergreifend die Anforderungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) in Verbindung mit den hierzu erlassenen Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV) zu beachten. Die Bestimmungen verfolgen den Zweck, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Umweltschutzziele hinsichtlich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft finden sich insbesondere in den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes ((BNatSchG), des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG), der Vogelschutzrichtlinie und der FFH-Richtlinie.

Bezogen auf das Schutzgut Boden haben sowohl das Baugesetzbuch (BauGB) für bauliche Maßnahmen, als auch das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bodenschutzverordnung (BBodSchV) den Zweck, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern bzw. wiederherzustellen. Hierzu sind u.a. Vorsorgemaßnahmen gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Die Umweltziele bezüglich des Schutzgutes Wasser werden durch das Bundesgesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) und das Bayerische Wassergesetz (BayWG) umgesetzt. In Wasserschutzgebieten sowie in Überschwemmungsgebieten können bestimmte Handlungen verboten oder nur beschränkt zulässig sein.

Hinsichtlich der Kulturgüter und der sonstigen Sachgüter ist u.a. das Denkmalschutzgesetz (DSchG) relevant.

## **2.2 Konkret in Bezug genommene fachgesetzliche Regelungen**

Neben den erwähnten gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Natur- und Denkmalschutzgesetzen, der Immissionsschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung, dem Waldgesetz usw. wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 insbesondere folgende fachgesetzliche Bestimmungen, teilweise im Rahmen von fachgutachterlichen Untersuchungen, beachtet:

- 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Krailling
- DIN 18005:2002-07 „Schallschutz im Städtebau“
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)
- 18. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV)
- Zweite Verordnung zur Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung, Verordnungsentwurf, Stand 31.03.2016
- Parkplatzlärmstudie, Empfehlung zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen
- DIN 4109:1989-11 „Schallschutz im Hochbau“
- Regelungen des BayNatSchG bzw. BNatSchG zur Eingriffsregelung und zum speziellen Artenschutz
- DIN 18920:2014-07 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“

Detaillierte Angaben finden sich in den jeweiligen Fachgutachten. Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass in der Folge des Bebauungsplans keine Konflikte mit diesen Bestimmungen erzeugt werden. Zur Art, wie die Ziele und die Umweltbelange der oben genannten Vorschriften bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden, wird auf die nachfolgenden ausführlichen Erläuterungen verwiesen.

## 2.3 Fachpläne

### 2.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Nach § 2 Raumordnungsgesetz (ROG) soll durch die Instrumente der Raumordnung eine nachhaltige Raumentwicklung bewirkt werden, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen führt. Nach § 8 ROG sind in den Bundesländern ein landesweiter Raumordnungsplan sowie Regionalpläne für Teilräume der Länder aufzustellen.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013 ist das landesplanerische Gesamtkonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns. Es enthält Ziele, die fachübergreifend die raumbedeutsamen öffentlichen Planungen und Maßnahmen koordinieren. Sie werden auf der Ebene der einzelnen Regionen weiter konkretisiert.

#### Zentralörtliche Bedeutung

Die Gemeinde Krailling liegt als Grundzentrum (Siedlungsschwerpunkt) im Verdichtungsraum München.

#### Ziele und Grundsätze

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern nennt eine Vielzahl von Zielen und Grundsätzen zur nachhaltigen Entwicklung, die im Plangebiet zu berücksichtigen sind:

- 3.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- 3.1 (G-): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 G): Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Der demographische Wandel wirkt sich auch auf die bestehenden Siedlungsstrukturen aus, so dass eine Anpassung auf die sich ändernde Altersstruktur der Bevölkerung notwendig ist.

- 1.2.1 (Z): Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Kreuzlinger Forstes, der einem besonderen Schutz unterliegt.

- 5.4.2 (G): Große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder ökologisch besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden.

Die Gemeinden müssen ein ausreichendes Angebot an Einrichtungen der Daseinsvorsorge schaffen. Hierzu gehören u.a. Einrichtungen bzw. Dienstleistungen des Sozialwesens, wie Altenpflegeeinrichtungen.

- 8.1 (Z): Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

#### Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des LEP

Im Mittelpunkt der planerischen Konzeption zum Bebauungsplan Nr. 39 steht die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und der Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse älterer Menschen. Die Zielrichtung des Bebauungsplans beachtet die Plansätze LEP 1.2.1 (Z) und 8.1 (Z), die sich mit dem demographischen Wandel und der Bereitstellung von sozialen Einrichtungen und Dienstleistungen des Sozialwesens befassen. Die Gemeinde hält diese Belange in Verbindung mit einer Arrondierung der kleinen Siedlungsinsel für vorzugswürdig gegenüber dem Belang des absoluten, Boden-

und Flächenschutzes. In der konzeptionellen Ausgestaltung des Bebauungsplans lässt die Gemeinde Krailling deshalb die Belange des Natur-, Landschafts- und Waldschutzes hinter den sozialen Belangen und den Belangen der Siedlungsentwicklung zurücktreten.

### 2.3.2 Ziele und Grundsätze der Regionalplanung

Die aktuelle Fassung des Regionalplans (QUELLE: DIGITALE TEXTFASSUNG, STAND 01.11.2014, RPV) enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39 eine Reihe von raumordnerischen Erfordernissen, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ebenfalls zu beachten sind:

Die Gemeinde Krailling wird in der Karte 1 „Raumstruktur“ (in der Fassung der 19. Fortschreibung, in Kraft seit 01.12.2005) als Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraums München und Teil der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung „München - Starnberg - Weilheim“ genannt. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) wird keine Festlegung von Entwicklungsachsen und Siedlungsschwerpunkten mehr getroffen. Als zentrale Orte werden nur noch Grund-, Mittel- und Oberzentren deklariert. Die Grundzentren sollen in den Regionalplänen festgelegt werden, wobei bestehende Klein- und Unterzentren sowie bestehende Siedlungsschwerpunkte als Grundzentren beibehalten werden können.

Eine Festlegung der Grundzentren ist im Regionalplan München bislang nicht erfolgt, weshalb die Karte 1 Raumstruktur nicht den Vorgaben des aktuellen LEP entspricht. Gleiches gilt für die Festlegung des Verdichtungsraums, der nicht mehr in einen Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum und einer äußeren Verdichtungszone unterschieden wird. Nach Ziel A II 3 im Regionalplan München in Verbindung mit den LEP-Zielen 2.1.5 und 2.1.6 ist die Gemeinde Krailling als Siedlungsschwerpunkt bestimmt, was gemäß § 2 der Verordnung über das LEP vom 22. August 2013 bis zur Anpassung des Regionalplans einem Grundzentrum gleichzustellen ist.

Nach den Plansätzen RP 2.1.1.1 (G) und RP 2.1.1.2 soll der Stadt- und Umlandbereich München so entwickelt werden, dass er seine Funktionen als zentraler Wohnstandort und Arbeitsmarkt, als Wirtschaftsschwerpunkt, als Bildungs- und Ausbildungszentrum und als Verkehrsverflechtungsraum unter Berücksichtigung der ökologischen Belange und der Belange der Erholungsvorsorge auch künftig nachhaltig erfüllen kann. Nach den allgemeinen Grundsätzen der Siedlungsentwicklung, soll eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur angestrebt werden, die zur Größe der vorhandenen Siedlungseinheiten in einem angemessenen Verhältnis steht. Die Siedlungstätigkeit soll räumlich konzentriert und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur, insbesondere auf Zentrale Orte, ausgerichtet werden.

Zum Themenkreis „Bildung, Kultur und Soziales“ macht der Regionalplan in der gegenwärtigen Fassung keine Aussagen. Hier ist eine Neufassung des Kapitels geplant.

Im Übrigen darf auf die ausführlichen Erläuterungen in der Begründung mit Umweltbericht zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans verwiesen werden.

### 2.3.3 Berücksichtigung von Zielen der räumlichen Fachplanung und informeller Planungen

Planungen der Träger räumlicher Fachplanungen (Straßenbauverwaltung) sind von der Planungsabsicht der Gemeinde Krailling nicht betroffen. Als informelle Planungen sind das Ortsentwicklungskonzept Krailling, das Raumordnerische Entwicklungskonzept München Südwest (ROEK München Südwest), das seniorenpolitische Gesamtkonzept für den Landkreis Starnberg und das Integrierte Klimaschutzkonzept Fünfseenland beachtenswert.

#### Ortsentwicklungsplanung Krailling

Im Rahmen der Ortsentwicklungsplanung wurden in einem offenen Dialog mit den Bürgern, den Gemeinderäten und der Gemeindeverwaltung auf der Grundlage einer Gesamtbetrachtung übergeordnete Zielvorstellungen für die weitere städtebauliche Entwicklung Kraillings erarbeitet, wobei insbesondere auch die Aspekte „Wohnen und Demographie“ thematisiert wurden. Die erarbeiteten Leit motive sollen insbesondere in der kommunalen Bauleitplanung eine abwägende Berücksichtigung finden.

Nach den Angaben des Ortsentwicklungskonzeptes (Januar 2012) waren in Krailling 575 Menschen über 80 Jahre alt. Etwa 35 % dieser Altersgruppe lebten in einem der beiden Seniorenheime. Die Einrichtungen sind vollständig ausgelastet. Im Waldsanatorium wird auch langfristig nur ein Teil der Pflegeplätze für Kraillinger Bürgerinnen und Bürger zur Verfügung stehen, da das Pflegeheim vorrangig Ordensangehörige betreut.

Nach den vorliegenden Prognosen wird sich bis zum Jahr 2025 der Anteil der über 80-jährigen in Krailling um 357 Personen erhöhen. Wenn ein gleichbleibender Anteil dieser Altersgruppe in einem Pflegeheim versorgt werden will, müssten 125 zusätzliche Heimplätze geschaffen werden. Insoweit besteht aufgrund der demographischen Entwicklung ein nicht unerheblicher zusätzlicher Bedarf an geeigneten Betreuungsplätzen.

Zudem wird im Ortsentwicklungskonzept darauf hingewiesen, dass wegen der sich ändernden Altersstruktur weitere Anpassungen in der Gemeinde erforderlich sind, um den gesellschaftlichen Wandel bewältigen zu können. Wichtige Bausteine dazu sind:

- der Umbau des Wohnraumbestandes zu mehr altengerechten bzw. barrierearmen oder -freien Wohnungen (Wohnraumanpassung, ggf. auch als Voraussetzung für eine häusliche Betreuung)
- der Abbau von Barrieren im Wohnumfeld / Quartier
- die Ergänzung des Wohnungsangebotes mit neuen Wohnformen (Senioren-Wohngemeinschaften, Seniorenwohnanlagen, betreutes Wohnen)
- die Sicherung der fußläufig erreichbaren Nahversorgung
- die Verbesserung der Nahmobilität u.v.m.

Durch die Umsetzung dieses Maßnahmenkatalogs soll einem größerem Anteil an älteren Menschen die Chance geboten werden, möglichst lange selbständig in ihren eigenen vier Wänden und in gewohnter Umgebung wohnen bleiben und weitgehend uneingeschränkt am gemeinschaftlichen Leben teilnehmen zu können. Sofern Erweiterungen bestehender Gemeinbedarfseinrichtungen notwendig sind, sollen diese vorrangig bedarfs- und funktionsgerecht an einem Standort erfolgen.

Dem Grundsatz einer zukunftsorientierten Siedlungsentwicklung verpflichtet, sollen für die städtebaulichen Maßnahmen vornehmlich Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden. Im Zuge der Ortsentwicklungsplanung wurden hierfür Flächenpotentiale ermittelt, die sich in Baulücken (derzeit unbebaute Grundstücke), Nachverdichtungspotentiale (vollständige Ausnutzung des bestehenden Baurechts oder maßvolle Erweiterung des Baurechts) und Umstrukturierungsbereiche (Neuordnung von Grundstücken) untergliedern lassen. Die Flächen sind meist kleinteilig und liegen verstreut im Ort. Durch die bauliche Nutzung dieser Potentiale könnte grundsätzlich Wohnraum für ca. 503 Personen geschaffen werden.

#### **Raumordnerisches Entwicklungskonzept München Südwest (ROEK München Südwest)**

Für die Städte Germering, München und Starnberg sowie die Gemeinden Gauting, Gräfelfing, Krailling, Neuried und Planegg wurde das Raumordnerische Entwicklungskonzept München Südwest (ROEK München Südwest) erarbeitet, dessen Schlussbericht als informelle Planung vorliegt. Das ROEK enthält eine gemeinsam verfasste Zukunftsvorstellung und unternimmt einen ersten, wichtigen Schritt für eine interkommunale Zusammenarbeit und ein gemeindeübergreifendes, koordiniertes Handeln. Es soll die Gemeinden vornehmlich dabei unterstützen, ihre räumliche Entwicklung stärker als bisher auf der Grundlage von gemeinsam erarbeiteten Zielen, Szenarien und Maßnahmen zu steuern und zu ordnen. Für eine künftige Siedlungsentwicklung wird darin u.a. folgende Zielvorstellung skizziert:

*„Innerhalb eines 600-m-Radius, abhängig von der jeweiligen Bebauungsstruktur der Gemeinde, soll das Baurecht rund um die S- und U-Bahnhaltestellen erweitert werden. Ziel ist es, eine städtischere Bebauung zu erhalten, die die Stadträume klarer definiert. Durch diese Maßnahmen sollen bis zu 10 % neue Wohnungen geschaffen werden. Um die Konzentration der Bebauung im fußläufigen Bereich – 5 bis 10 Minuten – zu den S- und U-Bahnhaltestellen zu verbessern, werden innerhalb dieses Radius auch neue mögliche Bebauungsflächen ausgewiesen. Entsprechend des demographischen Wandels sind in diesem Bereich auch spezielle Wohnformen - z.B. für mehrere Generationen oder ältere Personen - gut vorstellbar.“ (ROEK MÜNCHEN SÜDWEST, S. 53).*

Die Maßnahme wird folgendermaßen begründet:

*„Die Gemeinden wollen einer Überalterung entgegenwirken und aus diesem Grund weiterhin die Möglichkeit haben, relativ kostengünstigen Wohnraum anzubieten. Mit diesen Maßnahmen wird eine größere Ausweisung von neuen Flächen vermieden. Die Konzentration an den ÖPNV-Haltestellen fördert den ÖPNV und den Langsamverkehr. Gleichzeitig wird durch diese Maßnahme eine Zersiedelung des Landschaftsraums vermieden.“ (ROEK MÜNCHEN SÜDWEST, S. 53).*

Das Caritas-Altenheim „Maria Eich“ mit der beabsichtigten Erweiterungsfläche liegt innerhalb des im ROEK München Südwest empfohlenen 600-m-Radius um den S-Bahnhaltepunkt Planegg. Das ROEK

München Südwest negiert in diesem Punkt die eigenen Vorgaben des Erhalts der Schutzgebiete (Bannwald und Landschaftsschutzgebiet).

#### **Seniorenpolitisches Gesamtkonzept für den Landkreis Starnberg**

Für den Landkreis Starnberg liegt das Seniorenpolitische Gesamtkonzept (Dezember 2014) in Verbindung mit einer Pflegebedarfsplanung (Oktober 2012) vor. Die Ergebnisse des Konzeptes, insbesondere die darin enthaltene Darstellung der demographischen Entwicklung, die Entwicklung der Pflegebedürftigkeit und die Bedarfsfeststellung finden eine hinreichende Berücksichtigung in der vorliegenden Bebauungsplanung.

#### **Integriertes Klimaschutzkonzept Fünfseenland**

Das integrierte Klimaschutzkonzept Fünfseenland liegt in der Fassung vom 12.11.2010 vor. Hierauf gründen u.a. die Handlungsempfehlungen für die Gemeinden des Landkreises Starnberg zur Energieeffizienz in der Bauleitplanung, vom Mai 2015. Die darin gegebenen Vorschläge für eine vorausschauende, klimabewusste Planung auf der Ebene des Bebauungsplans sind in das vorliegende Planergebnis eingeflossen.

## **2.4 Zusammenfassende Bewertung der übergeordneten und informellen Planungen**

Grundsätzlich kann eine Kommune eigenverantwortlich und frei entscheiden, ob und wie sie einem bislang bestehenden örtlichen Planungsrecht durch Änderungen von vorbereitenden oder verbindlichen Bauleitplänen einen neuen Inhalt geben will. Geänderte gemeindliche Zielvorstellungen können jederzeit unter dem Aspekt der städtebaulichen Erfordernis in ein neues Planungsrecht umgesetzt werden. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die planerische Gestaltungsfreiheit ihre Grenzen in den gesetzlichen Bestimmungen sowie in den Bindungen der Bauleitplanung an die verbindlich festgelegten Ziele der Raumordnung und der überörtlichen Fachplanungen findet.

Das bestehende Altenheim „Maria Eich“ liegt inselartig im Kreuzlinger Forst, weshalb für eine funktionsgerechte Erweiterung und Ergänzung dieser sozialen Einrichtung eine Inanspruchnahme von Waldflächen nicht vermieden werden kann. Die Überplanung der Waldfläche des Grundstücks Fl. Nr. 418 TF in einem Umfang von ca. 5.000 m<sup>2</sup> ist insoweit sowohl zur Nutzung von Synergieeffekten als auch unter Beachtung des Grundsatzes, Gemeinbedarfseinrichtungen an einem Ort zu bündeln, sachgerecht.

Innerörtliche Flächenpotentiale für eine bauliche Weiterentwicklung, die im Zuge der Ortsentwicklungsplanung ermittelt wurden, können aufgrund ihrer Flächengröße, Lage und Verfügbarkeit für die Bewältigung der gestellten Planungsaufgabe nicht genutzt werden. Die beiden größten (Umstrukturierungs-) Flächen, das sog. Sanftl-Grundstück und das sog. Braun-Grundstück wurden im Zulässigkeitsrahmen des jeweiligen rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Wohngebäuden bebaut. Die ermittelten Flächenpotentiale stehen folglich, wegen gegenläufiger Eigentümerinteressen, nicht zur Verfügung, so dass die gemeindliche Planungsabsicht faktisch nicht im Rahmen der Innenentwicklung verwirklicht werden kann. Eine Betreuungsmöglichkeit der beabsichtigten Seniorenwohnanlage durch eine benachbarte, leistungsfähige soziale Einrichtung ist zudem nur in enger Zuordnung zum Altenheim „Maria Eich“ möglich.

Im Mittelpunkt der planerischen Zielsetzung zum Bebauungsplan Nr. 39 steht die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse sowie der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere von älteren Menschen. In der konzeptionellen Ausgestaltung des Bebauungsplans lässt die Gemeinde Krailing deshalb die Belange des Natur- und Landschafts- und Waldschutzes hinter diesen Belangen zurücktreten.

Die Konzeption des Bebauungsplans stützt sich insbesondere auf die Empfehlungen des Regionalen Entwicklungskonzeptes München-Südwest (ROEK). Im Schlussbericht der Untersuchung wird das Gebiet westlich des S-Bahnhaltepunktes Planegg (in einem Radius von 600 m), abweichend vom Inhalt des Plansatzes LEP 5.4.2 (G), als Bereich empfohlen, der vorrangig für eine Siedlungsentwicklung genutzt werden sollte. Entsprechend dem demographischen Wandel seien in diesem Bereich auch spezielle Wohnformen - z.B. für mehrere Generationen oder ältere Personen - gut möglich. Damit soll der Zielvorstellung einer „urbanen Innenentwicklung“ Rechnung getragen und den Klimazielen, insbesondere der ÖPNV-nahen Bebauung, gegenüber dem Schutz der Waldflächen der Vorzug gegeben werden. Unter diesen Gesichtspunkten kann das Planvorhaben einer nachhaltigen, ressourcenschonenden und kompakten Siedlungsstruktur gemäß dem Plansatz LEP 3 dienen und entspricht damit auch den

raumstrukturellen und überfachlichen Zielen des Regionalplans. Die Ergebnisse des ROEK München Südwest spiegeln auch die wesentlichen Ziele und Inhalte des integrierten Klimaschutzkonzeptes Fünfseenland wider.

Das Planergebnis basiert zudem auf den Empfehlungen des seniorenpolitischen Gesamtkonzeptes für den Landkreis Starnberg und berücksichtigt die Plansätze LEP 1.2.1 (Z) und 8.1 (Z), die sich mit dem demographischen Wandel und der Bereitstellung von sozialen Einrichtungen und Dienstleistungen des Sozialwesens befassen, so dass die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 39 insoweit in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung und den Inhalten der maßgeblichen informellen Planungen stehen.

### **3. Bestandsdarstellung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Ziel der Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung ist es, die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Dazu werden für eine differenzierte Beurteilung möglicher Auswirkungen der beabsichtigten Bodennutzung, die von Veränderungen betroffenen Schutzgüter und deren Funktionszusammenhänge untersucht.

Die Aussagen orientieren sich an der zur Zeit der Ausarbeitung (Frühjahr / Sommer 2017) vorhandenen Datenlage. Hierfür wurde eine dem Planungsmaßstab angemessene Bestandserhebung vor Ort durchgeführt. Daneben stützt sich die Beurteilung und Erläuterung der Umweltbelange auf die Auswertung allgemeiner Datengrundlagen und aktueller Fachgutachten, die u.a. im Abschnitt 9 genannt sind.

Der Umweltbericht basiert auf der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB. Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche erheblichen Faktoren aus der Umgebung auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

Die Bearbeitung des Umweltberichts wurde in Anlehnung an den Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der OBERSTEN BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN (2007) vorgenommen. Demgemäß erfolgt die Beurteilung der Umweltauswirkungen verbal-argumentativ in Form einer dreistufigen Bewertungsskala hinsichtlich einer geringen, mittleren oder hohen Erheblichkeit.

Die im Rahmen der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung beachtlichen Schutzgüter werden auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUMS FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003) hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild analysiert und einer Kategorie einer dreistufigen Bewertungsskala zugeordnet (Kategorie I geringe Bedeutung, Kategorie II mittlere Bedeutung, Kategorie III hohe Bedeutung). Analyse und Bewertung erfolgen ebenfalls verbal-argumentativ.

#### **3.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)**

##### **Schutzgut Mensch**

Die Bestandssituation ist in der Begründung ausführlich dargestellt. Das Plangebiet liegt zwar inselartig in einem großen zusammenhängenden Waldgebiet mit Erholungsfunktion, das überplante Areal selbst besitzt aber aufgrund seiner relativen Strukturarmut und fehlender Wege keine Bedeutung für die wohnortnahe Erholung. Hinsichtlich einer primär naturschutzbezogenen Erholungsnutzung bieten sich die benachbarten Waldflächen mit ihrem vielfältigen Wegenetz, insbesondere der Bereich um das Kloster Maria Eich, an. Die Wohlfahrtswirkungen dieser Flächen bleiben in der Planfolge weiterhin gewährleistet und werden durch die geplante Nutzung ebenso wenig beeinträchtigt, wie die ordnungsgemäße Nutzung des Sportgeländes des TV Planegg-Krailling.

Das Plangebiet unterliegt sowohl tags als auch nachts einer Vorbelastung durch Verkehrslärm, der von der Bahnstrecke 5504 München - Starnberg – Mittenwald ausgeht und auf das Gelände einwirkt. Zudem gehen relevante Anlagenlärmvorbelastungen von dem östlich des Plangebiets liegenden Sportplatz des TV Planegg-Krailling sowie dem zugehörigen Parkplatz aus. Detaillierte Angaben hierzu finden sich in den beiden schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchungen, die zur Beurteilung der Sportge-

räusch- und Schienenverkehrsgeräuscheinwirkungen auf das Plangebiet durch das Ingenieurbüro Greiner, Germering, (Bericht 216059/2 vom 23.11.2016 und Bericht Nr. 216059/3 vom 05.05.2017) erstellt wurden.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturlandhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, d.h. dass ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen sind. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB u. a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist zum einen geprägt von der Verkehrsfläche der Rudolf-von-Hirsch-Straße mit einer kleinen Gehölzgruppe im Eingangsbereich des Altenheims „Maria-Eich“, dessen größere Bäume durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 in ihrem Bestand dauerhaft gesichert werden, zum anderen durch ein Fläche, auf der ein strukturell schwach ausgebildeter, junger bis mittelalter, fichtendominierter Mischwaldbestand stockt, dessen Strauchschicht und Unterwuchs in weiten Teilen einförmig und schütter ausgebildet ist.

Das Plangebiet besitzt eine allgemeine Biotopfunktion. Aufgrund der Altersstruktur und des Reifegrades des Baumbestandes sind keine Höhlen vorhanden, die für Vögel, Fledermäuse oder holzbewohnende Käferarten als Fortpflanzungs- und Ruhestätten geeignet wären. Auch dauerhafte Nester / Horste bestehen nicht.

Für den allgemeinen Artenschutz spielen die vorhandenen Lebensraumstrukturen eine Rolle als Nahrungs- und Deckungsraum für verschiedene Kleinsäuger, Insekten- und Vogelarten, vornehmlich für Ubiquisten und Kulturfolger. Vorkommen von seltenen oder geschützten Pflanzen- und Tierarten werden vor Ort nicht verzeichnet und sind im Übrigen aufgrund der vorgefundenen Lage, Struktur und Nutzung auch nicht zu erwarten. (Bewertungskategorie II, oberer Wert).

Zur naturschutzfachlichen Einschätzung der Arten und Lebensräume im Plangebiet wurden die Biotopkartierung, die Artenschutzkartierung Bayern (ASK) sowie das darauf aufbauende Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Starnberg ausgewertet. Zur Abschätzung des Potenzials der Vorhabensfläche für die verschiedenen artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen wurde das Untersuchungsgebiet am 7.9. 2016 durch PAN flächendeckend begangen und begutachtet. Dies diente für die Erarbeitung der Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Jahr 2017. Des Weiteren liegen den Einschätzungen ein Bericht zur „Biotopverbundbedeutung für den Eremiten“ (PAN, Julie 2017) sowie eine „Stellungnahme zur Umweltverträglichkeit eines geplanten Heimes für betreutes Wohnen im Umfeld des Biodiversitätsprojekts "Eremiten im Klosterwald Maria Eich"" (Wolfgang Lorenz, Juli 2019) zu Grunde.

Im Auftrag der Gemeinde Krailling wurden im Jahr 2019 zusätzliche Kartierungen durch externe Fachgutachter der Artengruppen der Fledermäuse (DR. DORIS GOHLE) sowie der Vögel (ALEXANDER SCHOLZ) durchgeführt.

Die akustische Fledermauserfassung ergab Nachweise für die Bartfledermaus (*M. mystacinus/brandtii*), den Abendsegler (*Nyctalus noctula*), die Zweifarbfledermaus/Kleinabendsegler/Abendsegler (*Nyctaloid spec.*) und die Zwergfledermaus (*P. Pipistrellus*). Es ist von keinem Fledermausquartier auf der geplanten Erweiterungsfläche auszugehen, allerdings wird das Gebiet als Jagdhabitat genutzt. Der Verlust sollte deshalb durch entsprechende Maßnahmen minimiert werden.

Unter den wertgebenden Brutvögeln mit mindestens wahrscheinlichem Brutvorkommen im Eingriffsgebiet bzw. dessen näherer Umgriff findet sich der Grauschnäpper (*Muscicapa striata*), der Haussperling (*Passer domesticus*) der Star (*Sturnus vulgaris*) und der Stieglitz (*Carduelis carduelis*). Weitere Arten, welche im Gebiet beobachtet wurden, sind der Sperber (*Accipiter nisus*), Waldohreule (*Asio otus*) – beide streng geschützt. Mit dem Eingriff ist jedoch keine Beseitigung von älteren Bäumen mit Höhlen oder anderen Strukturelementen verbunden, die auch als Brutstätten von häufigen, höhlenbewohnenden Vogelarten, wie z.B. von Star oder Buntspecht genutzt werden. Im Rahmen der Begehungen der Erfassung der Vögel erfolgte auch eine Zufalls-Beobachtung der Haselmaus (*Muscardinus avelanarius*) im geplanten Erweiterungsgebiet. Dem Eingriffsbereich kommt in Bezug auf die festgestellten

Vogelarten (bzw. Säugetierarten) und dem geplanten Maßnahmenumfang demnach eine mittlere Eingriffsempfindlichkeit zu.

Diese Beobachtungen sind jeweils in der Überarbeitung der Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (PAN, 2.10.2019) berücksichtigt und entsprechend bewertet.

Ausführliche Erläuterungen können den genannten Fachgutachten entnommen werden (s. Anhang sowie Teil I., Begründung, Kap. 8.5).

Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete) sind von der Planungsabsicht der Gemeinde nicht berührt.

### **Schutzgut Boden / Geologie**

Nach den Vorgaben der Raumordnung und des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Hinsichtlich des Umfangs der Bodeninanspruchnahme und des Bedarfs siehe Ordnungspunkt 1.2 des Umweltberichts. Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden / Geologie werden demgemäß insbesondere die Bodenfunktionen, natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe und Sonderstandort für naturnahe Vegetation erfasst und bewertet.

Auf den von Lößlehm überdeckten, sandigen und kalkreichen Kiesen der würmeiszeitlichen Terrassenschotter befinden sich heute frische bis mäßig trockene Parabraunerden mit einer geringen bis mittleren Entwicklungstiefe. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit waldbaulich genutzt, die sonstigen Flächen sind als Verkehrsflächen weitgehend versiegelt. In diesem Bereich sind die natürlichen Bodenformen bereits anthropogen überprägt. Hinweise auf Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt.

Die derzeit unversiegelten Flächen besitzen allgemein eine besondere klimaökologische Ausgleichsfunktion, eine besondere Funktion hinsichtlich der Abflussregulation, Grundwasserneubildung und Retention sowie als Standort für Vegetation. Als Filter und Puffer für Schadstoffe und als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf besitzen sie eine mittlere Bedeutung, als Standort für Waldbäume kommt ihnen aufgrund ihrer waldbaulichen Ertragskraft ebenfalls eine mittlere Bedeutung zu. Als Sonderstandorte für eine naturnahe Vegetation spielen sie hingegen in ihrer derzeitigen Ausprägung keine Rolle. (Bewertungskategorie II, unterer Wert).

### **Schutzgut Wasser**

Das Schutzgut Wasser umfasst die Oberflächengewässer sowie das Grundwasser. Gemäß § 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind die Gewässer durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Demnach ist die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu gestalten, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen.

Von der Planungsabsicht der Gemeinde Krailling werden weder Oberflächengewässer noch festgesetzte oder faktische Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenflächen oder Wasserschutzgebiete berührt.

In hydrologischer Hinsicht zählt das Plangebiet zur Einheit „Fluvioglaziale Ablagerungen“ die typischerweise durch einen Porengrundwasserleiter mit einer hohen bis sehr hohen Durchlässigkeit charakterisiert ist. Das Grundwasser der Schotterebene bildet einen einheitlichen, zusammenhängenden Grundwasserstrom, der im Wesentlichen in nordöstliche Richtung fließt und im Plangebiet mindestens ca. 15 m unter Gelände liegt.

Für den Umweltbelang Grundwasser sind vorrangig die weitgehende Erhaltung der Grundwasserneubildung sowie die Sicherung der Grundwasserqualität maßgeblich. Das sog. Wasserdargebotspotential steht zum einen mit der jährlichen Niederschlagsmenge (ca. 950 bis 1.100 mm) in einem engen Zusammenhang, zum anderen mit der Durchlässigkeit der anstehenden Böden. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist derzeit unversiegelt und bewaldet, so dass von einer hohen Niederschlagsversickerung und damit einhergehend von einer hohen Grundwasserneubildungsrate auszugehen ist. Die bestehende Waldfläche leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Abflussreduzierung und zur Infiltration des Niederschlagswassers in den Boden, wobei die Filter- und Pufferfunktionen für Schadstoffe

aufgrund der bestehenden Überdeckung des Grundwasserspiegels zur Wirkung kommen. Das Kontaminationsrisiko für das Grundwasser ist infolgedessen gering. Ebenso wenig besteht die Gefahr, dass in der Planfolge Bauteile in den Grundwasserhorizont eingreifen werden. (Bewertungskategorie II, unterer Wert).

#### **Klima / Luft**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne auch in Verantwortung für den Klimaschutz dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Untersuchungsgebiet liegt am Rande des großen, zusammenhängenden Waldgebietes „Kreuzlinger Forst“ und besitzt insofern eine besondere klimaökologische Ausgleichsfunktion für die angrenzenden bebauten Gebiete. Im Waldaktionsplan des Landkreises Starnberg ist der „Kreuzlinger Forst“ u.a. mit der Funktion „regionaler Klimaschutz“ versehen. Das Grundstück Fl. Nr. 418 TF, Gemarkung Krailling, ist Teil dieses Waldkomplexes.

Großklimatisch liegt das Untersuchungsgebiet im Übergangsbereich zwischen dem kühl-feuchten Klima des Alpenvorlandes und dem mäßig feuchten, etwas milderen Klima der nördlich angrenzenden Schotterplatten und des tertiären Hügellandes. Die Jahreslufttemperatur liegt im Mittel bei 7°- 8°C und entspricht so den durchschnittlichen Werten für Bayern. Eine Besonderheit der Alpennähe ist das gehäufte Auftreten von Föhnwetterlagen im Frühjahr und Herbst.

In lokalklimatischer Hinsicht wirken Waldflächen ausgleichend, da sie sich tagsüber weniger schnell erwärmen als Siedlungsbereiche und Offenlandstrukturen, nachts aber auch weniger rasch auskühlen. Diese siedlungsökologischen Funktionen der zusammenhängenden Waldfläche können auch nach der beabsichtigten Überplanung einer Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 418, Gemarkung Krailling, weiterhin uneingeschränkt erfüllt werden. Eine herausgehobene lokalklimatische Funktion im Ortsgefüge ist der Fläche nicht beizumessen. (Bewertungskategorie II, unterer Wert)

Über die lufthygienische Situation liegen keine konkreten, ortsbezogenen Daten vor. Es ist aufgrund der geringen Verkehrsbelastung sowie dem Fehlen maßgeblicher Emissionsquellen von einer eher geringen Grundbelastung auszugehen.

#### **Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild / Ortsbild / Erholung)**

Neben dem bereits angesprochenen Leistungsvermögen des Naturhaushalts enthält die räumliche Umwelt auch ein strukturelles Schutzgut, das auf das sinnliche Erleben durch den Menschen gerichtet ist und sich u.a. auch in seinem Erholungspotential äußert. Unter Landschaftsbild wird die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft verstanden, wobei das Ortsbild einen räumlichen Ausschnitt, bezogen auf den Siedlungsbereich darstellt.

Das Landschaftsbild umfasst alle wesentlichen Strukturen der Landschaft, ungeachtet dessen, ob sie historisch oder aktuell, natur- oder kulturbedingt sind. Gleiches gilt auch für das Ortsbild, wenngleich der kulturelle Eintrag hierbei überwiegt. Dadurch, dass das Landschafts- und Ortsbild subjektiv wahrgenommen wird, sind nicht nur die Strukturen, sondern auch deren Bedeutungsgehalte wesentlich. Neben den Einzelelementen des Landschafts- und Ortsbildes spielt ihre Zusammenschau eine wichtige Rolle (Ensemblewirkung, Raumqualitäten).

Das Plangebiet ist weitgehend eben und derzeit insbesondere durch die inselartige Lage des Altenheims „Maria Eich“ in einem großen, zusammenhängenden Waldkomplex geprägt. Es ist noch Teil des Landschaftsschutzgebietes „Kreuzlinger Forst“, soll aber im weiteren Verfahrensverlauf aus dem Geltungsbereich der Schutzverordnung herausgenommen werden, um eine rechtliche Kollision von örtlichen Satzungen mit unterschiedlichen Zielsetzungen zu vermeiden. Für dieses Herausnahmeverfahren ist die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Starnberg zuständig.

Die beabsichtigte Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke wird künftig unmittelbar an das verbleibende Landschaftsschutzgebiet angrenzen. Östlich der Rudolf-von-Hirsch-Straße befindet sich zudem der geschützte Landschaftsbestandteil „Eichen-Hainbuchenwald an der Rudolf-von-Hirsch-Straße“, der durch die Verordnung des Landratsamtes Starnberg über den Schutz von Landschaftsbestandteilen im Landkreis Starnberg vom 15.12.1986 unter Schutz gestellt wurde.

Durch den Bebauungsplan Nr. 39 wird eine vergleichsweise kleine Waldfläche unmittelbar südlich des bestehenden Altenheims für eine künftige bauliche Nutzung in Anspruch genommen, wodurch das derzeitige Erscheinungsbild des Geländes zwar nachhaltig verändert, die Attraktivität der umgebenden Landschaft, auch in ihrer Funktion als Naherholungsgebiet, aber nicht beeinträchtigt wird. Freizeitnut-

zungen oder gewohnte Wegebeziehungen werden durch die Planungsabsicht nicht verändert (Bewertungskategorie II, oberer Wert).

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind u.a. Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, also architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Nach Angabe des Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (LfD) liegen für das Planungsgebiet keine Eintragungen zu Boden- oder Baudenkmäler vor.

Sonstige wertgebende Sachgüter von überörtlicher Bedeutung im Sinne des BauGB befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht innerhalb des Untersuchungsgebietes.

## **3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Basisszenario)**

In der Folge des Bebauungsplans Nr. 39 ist für den räumlichen Geltungsbereich und seine unmittelbare Umgebung mit den nachfolgenden umweltrelevanten Beeinträchtigungen zu rechnen, die sich in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen differenzieren lassen:

Baubedingte Auswirkungen können während der Bauphase entstehen und sind von zeitlich begrenzter Dauer. Dies können Emissionen an Lärm, Gasen, Stäuben oder die Inanspruchnahme von Flächen für Baustraßen, Baugruben, Lagerflächen oder dergleichen sein.

Anlagebedingte Auswirkungen entstehen durch die Bauwerke bzw. technischen Einrichtungen selbst und sind von dauerhafter Natur. Beispiele hierfür können Veränderungen der Geländegestalt, Bodenversiegelung, Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes, Veränderungen des Lokalklimas, Trenn- und Sperrwirkungen für Wanderbewegungen von Tieren, Zerstörung von Bodendenkmälern oder Zerschneidung von Landschaftsräumen sein.

Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen durch den laufenden „Betrieb“ der vorgesehenen Nutzung. Beispiele hierfür sind, zusätzliches Verkehrsaufkommen, Emissionen von Lärm, Abgasen, Stäuben, Abwässern, Nährstoffbelastungen von Böden oder ähnlichem.

Zur Vermeidung oder Minimierung der Umweltauswirkungen werden Vorschläge für geeignete Maßnahmen dargestellt.

### **Schutzgut Mensch**

Jedes Ergebnis eines Bauleitplanverfahrens kann sich durch nachteilige Immissionen aller Art unmittelbar oder mittelbar auf den Menschen auswirken. Erhebliche Vorbelastungen durch Immissionen (z.B. Verkehrslärm) können im Bebauungsplan Regelungen und Maßnahmen erforderlich machen, welche die beabsichtigten Nutzungen vor der Einwirkung dieser Immissionen schützen.

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG nicht zu erwarten.

#### Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase kann der notwendige Baustellenverkehr zwar zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf der Rudolf-von-Hirsch-Straße führen, grundsätzlich kann er aber über die bestehenden Straßen relativ unproblematisch abgewickelt werden. Darüber hinaus ist baubedingt mit temporären Lärmeinwirkungen und Erschütterungen auf die Umgebung zu rechnen.

Im Rahmen der Baudurchführung ist sicherzustellen, dass schädliche Umweltwirkungen durch Lärm-, Staub- und Erschütterungsimmissionen auf die Umgebung vermieden werden oder auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Auf die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baustellenlärm vom 19.08.1970 (AVV Baulärm) wird verwiesen. Da die Baulärmeinwirkungen auf die Umgebung zeitlich beschränkt sind, ergibt sich diesbezüglich kein Regelungsbedarf für den Bebauungsplan.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen:

Von künftig zulassungsfähigen Nutzungen, Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind erhebliche negative Auswirkungen weder auf die in der Umgebung bereits wohnenden und arbeitenden Menschen noch auf die künftigen Betriebsangehörigen und Besucher zu erwarten. Die ordnungsgemäße Nutzung des Sportplatzes des TV Planegg-Krailling kann weiterhin uneingeschränkt erfolgen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Betriebsbedingte Immissionen durch Staub, Gerüche, Erschütterungen, elektromagnetische Felder (EMF) und Licht in einem mehr als unerheblichen Umfang bestehen derzeit nicht und sind auch künftig sind nicht zu erwarten. Schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen, ggf. auch durch die prognostizierte Verkehrszunahme auf der Rudolf-von-Hirsch-Straße, für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft können insofern sicher ausgeschlossen werden.

Nach derzeitigem Ermessen sind durch die künftigen Nutzungen der Flächen keine Giftstoffe, schädlichen Abwässer oder das Anfallen von Sondermüll zu erwarten. Die anfallenden Abwässer und Abfälle werden sich in Menge und Zusammensetzung in einem für die festgesetzte Nutzungsart üblichen Umfang bewegen. Risiken für die menschliche Gesundheit, eine Gefährdung der Umgebung oder ein erhöhtes Unfallrisiko ist in der Planfolge sicher auszuschließen.

Insbesondere ist durch den Betrieb der Seniorenwohnanlage nur eine geringe absolute Verkehrszunahme auf der Rudolf-von-Hirsch-Straße anzunehmen, so dass in der Planfolge weder die Bewohner an der Rudolf-von-Hirsch-Straße selbst noch die Bewohner in den Wohnstraßen der Umgebung spürbaren verkehrlichen Beeinträchtigungen ausgesetzt werden. Die großen Gärten können somit auch künftig, ungestört als wohnungsnaher Erholungsflächen genutzt werden. Auf die ausführlichen Erläuterungen und Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung, erstellt durch die Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, München, in der Fassung vom 28.07.2017, darf verwiesen werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von BeeinträchtigungenMaßnahmen im Bebauungsplan:

Zur Beurteilung der Situation wurden vom Ingenieurbüro Greiner, Germering, zwei schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchungen hinsichtlich der Sportgeräusch- und Schienenverkehrsgeräuscheinwirkungen auf das Plangebiet erstellt (Bericht 216059/2 vom 23.11.2016 und Bericht Nr. 216059/3 vom 05.05.2017).

Mögliche Beeinträchtigungen durch den Sportplatz des TV Planegg-Krailling wurden im Zuge einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung erfasst und beurteilt. Im Bereich der beabsichtigten Seniorenwohnanlage treten Beurteilungspegel von maximal 43 dB (A) in den Ruhezeiten und 32 dB (A) in der ungünstigsten Nachtstunde auf. Die Beurteilungspegel, die durch eine ordnungsgemäße Nutzung des Sportgeländes hervorgerufen werden, liegen somit deutlich unter den maßgeblichen Immissionsrichtwerten der 18. BImSchV. Die schalltechnische Situation ist insoweit als völlig unkritisch einzustufen.

Die ermittelten Schallimmissionen der Bahnstrecke München – Mittenwald erreichen an der geplanten Seniorenwohnanlage Werte von bis zu ca. 55 dB (A) tags und 51 dB (A) nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005:2002-07 „Schallschutz im Städtebau“ für WA-Gebiete werden tags an allen Gebäudefassaden eingehalten bzw. unterschritten. Während der Nachtzeit treten nur an den der Schallquelle zugewandten Gebäudefassaden Überschreitungen von maximal 6 dB (A) auf. Die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tags eingehalten und nachts nur an den schallzugewandten Gebäudefassaden geringfügig um bis zu ca. 2 dB (A) überschritten.

Aufgrund der Geräuschbelastung durch den Schienenverkehr ergeben sich somit leicht erhöhte Anforderungen an den passiven Schallschutz nach DIN 4109:1989-11 „Schallschutz im Hochbau“. Auf der Grundlage der Ergebnisse des Fachgutachtens trifft der Bebauungsplan Regelungen für eine sachgerechte Konfliktminderung.

**Schutzgut Tiere und Pflanzen**Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauzeit kann es zu Störungen und Vertreibungseffekten für einzelne Tierarten kommen. Diese sind nicht gänzlich vermeidbar, aber räumlich und zeitlich eng begrenzt. Gleichwertige und gleichartige Lebensräume sind in der unmittelbaren Umgebung in einem ausreichenden Umfang als Ausweichquartiere vorhanden. Der Schutz des vorhandenen Baumbestandes wird u.a. nach dem Regelwerk der DIN 18920:2014-07 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sichergestellt. Im Eingriffsbereich gibt es Brutvorkommen von mehreren Vogelarten, welche aber unter Vermeidung des Eingriffs während der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) keiner Beeinträchtigung ausgesetzt sind, da im umliegenden

Wald gleichwertige Lebensräume in ausreichender Größe gegeben sind. Eine Beeinträchtigung der nachgewiesenen Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) kann nur dann ausgeschlossen werden, wenn Fällung und Rodung der Fläche zeitlich voneinander getrennt erfolgen. Eine reine Fällung im Winter 2020 (im Januar oder Februar) minimiert die Gefahr einer Tötung der Haselmaus, da sich diese im Winterschlaf befindet. Voraussetzung ist, dass schwere Baumaschinen nur in offenen Bereichen ohne Baumwurzeln und größere Blätter- bzw. Holzhaufen tätig werden und somit keine Winterquartiere im Boden zerstören. Die Rodung der Wurzelstöcke kann dann im Sommer 2021 (ab Anfang Mai) erfolgen, wenn die Haselmaus aus der Winterstarre erwacht ist und flüchten kann. Allerdings ist das Risiko der Beeinträchtigung dadurch lediglich minimiert, aber nicht vollständig auszuschließen. Zusätzlich werden daher die in Teil I., Kap. 8.5 benannten Maßnahmen durchgeführt und vorsorglich eine artenschutzrechtliche Ausnahme beantragt.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen:

In der Folge des Bebauungsplans Nr. 39 kann eine Waldfläche gerodet und erstmalig für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden, wodurch anlagenbedingt Lebensräume verloren gehen können. In der Umgebung sind aber eine Vielzahl gleichartiger und gleichwertiger Strukturelemente vorhanden und auch im Plangebiet werden neue Habitate geschaffen, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen insgesamt als gering erheblich anzusehen sind. Trennwirkungen entstehen nicht.

Negative Auswirkungen auf die im Bereich des Klosters Maria Eich gelegenen Fledermaus-Habitate sind nicht zu erwarten, da die Biotopstrukturen im Plangebiet nur suboptimal als Nahrungsraum geeignet sind.

Die nach Erstellung der saP fertiggestellte Käferkartierung von Wolfgang Lorenz ergab zwar natur-schutzfachlich sehr hochwertige Vorkommen im Bebauungsplangebiet. Die im Schreiben des BN aufgeführten Arten sind aber nicht europarechtlich geschützt und damit nicht für den speziellen Artenschutz relevant. Gleichwohl sind sie in der Abwägung zu berücksichtigen. Bei den aufgefundenen Arten handelt es sich um xero-thermophile Arten, das heißt, sie benötigen sonnenexponiertes Totholz und sind besonders bei warmem und trockenem Wetter flugaktiv. Dies war in den Jahren 2018 und 2019 aufgrund der klimatischen Bedingungen deutlich ausgeprägter als in den Vorjahren. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass im Jahr der Untersuchung 2019 diese Käferarten letztlich in allen umgebenden Wäldern bei Ausbreitungsflügen zu erwarten waren, worauf auch der Fund von *Pycnomerus terebrans* im Gebiet UF01a hindeutet: Dort sind keine sonnenexponierten „uralten Baumruinen“ gegeben, die gemäß Gutachten als zentrales Habitat benannt sind. Es ist daher davon auszugehen, dass die Art mittels Flugfensterfallen nicht nur in der Fläche UF01a zu finden war, sondern dies auch im restlichen, nicht untersuchten Waldbereich so gewesen wäre.

Mit den vorgesehenen, freiwilligen Maßnahmen in der Waldfläche mit Maßnahmen zum Artenschutz umgesetzt werden, wird eine Verbesserung des Lebensraums genau für diese Arten erzielt (7 Biotop-bäume, Auflichtungen, mit sonnigeren Flächen zugunsten eines für diese Arten geeigneteres Binnenklima. Somit ist hier auch langfristig von einem Erhalt bzw. gar einer Verbesserung der Lebensraumbedingungen für diese Arten auszugehen. Ohne die Bebauungsplanung würde der Wald weiterhin als Wirtschaftswald ggf. auch mit Fichten entwickelt und intensiv genutzt, so dass definitiv keine Biotop-bäume entstehen würden, bzw. die potentiellen Biotopbäume (Eichen, Buchen) durch Verschattung sogar weiter entwertet werden könnten. Die Gemeinde ist sich ihrer Verantwortung bewusst und hat deshalb die genannte Waldfläche südlich des Baugrundstücks in die Planung mit aufgenommen. Damit wird auch klargestellt, dass keine weiteren Entwicklungen in diesem Gebiet vorbereitet werden sollen. Hier ist auch auf Kap. 4.2 (S. 49) der „Erfassung xylobionter und xylophiler Käfer im Umfeld des Biodiversitätsprojekts „Eremiten im Klosterwald Maria Eich“ Abschlussbericht 2018-2020“ (Wolfgang Lorenz, Faunaplan, Fassung 30.04.2020) mit Hinweisen zum Bebauungsplan „Hem für betreutes Wohnen“ zu verweisen. Diese Hinweise wurden in die Planung übernommen.

Im Eingriffsbereich gibt es Brutvorkommen von mehreren Vogelarten, welche aber unter Vermeidung des Eingriffs während der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) keiner Beeinträchtigung ausgesetzt sind, da im umliegenden Wald gleichwertige Lebensräume in ausreichender Größe gegeben sind. Lebensräume der Haselmaus gehen im mittleren Umfang verloren. Jedoch wird durch die Pflanzung von einem artenreichen Waldsaum das Haselmaushabitat aufgewertet, welche auf diverse Nährgehölze (Haselnuss, beerentragende Sträucher) angewiesen ist. Zusätzlich werden im benachbarten Waldgebiet zehn Niströhren zur Förderung der Haselmaus aufgehängt. Eine Beeinträchtigung des Bio-

topverbundes (Trennwirkung) zwischen den beiden Teilarealen ist durch das Planvorhaben ebenfalls sicher auszuschließen. Im Gegenteil wirken für den Eremiten geschlossene Wälder als Ausbreitungsbarriere (bestehender Fichtenwald). Blütenreiche Waldsäume tragen hingegen zur Ausbreitung des Käfers bei und auch die Lebensraumqualität für andere Tiere (Vögel, Haselmaus). Für den Artenschutz oder den Biotopverbund bedeutende Flächen werden in der Folge des Planvorhabens anlagenbedingt nicht beeinträchtigt.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Maßgebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

##### Maßnahmen im Bebauungsplan:

- Erhalt und Bereitstellung neuer Lebensräume innerhalb des Planungsgebietes durch Pflanzgebote und den Erhalt von Bepflanzungen
- Festsetzung zur Dachbegrünung, Begrünung der Tiefgaragendecke und der Decke der Tiefgaragenrampe
- Schaffung einer Waldersatzfläche
- Hinweise zur zeitlichen Beschränkung von Rodungsarbeiten i. V. m. Hinweisen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz; Rodungsarbeiten dürfen nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden
- Hinweise zum Schutz von Vegetationsbeständen

#### **Schutzgut Boden**

##### Baubedingte Auswirkungen:

Bei den baubedingten Auswirkungen handelt es sich im Rahmen der Realisierung des Vorhabens, insbesondere um Bodenumlagerungen sowie Bodenverdichtungen verursacht durch die Baustelleneinrichtung und den Einsatz von Baumaschinen und Transportfahrzeugen. Sollten im Zuge von Aushubarbeiten sensorisch auffällige Böden anfallen, so sind diese vollständig zu entnehmen und auf geeigneten Flächen zwischenzulagern. Zur Klärung der Entsorgungswege ist das Material gemäß dem Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen bzw. der Deponieverordnung zu deklarieren. Verunreinigtes Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

##### Anlagenbedingte Auswirkungen:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet, da in der Planfolge eine bisherige Waldfläche in einem Umfang von ca. 5.000 m<sup>2</sup> erstmalig für die Errichtung baulicher Anlagen in Anspruch genommen werden kann. Anlagebedingt werden die natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe, stark eingeschränkt oder gehen gänzlich verloren. Aus dieser Tatsache leiten sich für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans maßgebliche Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab.

##### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Stoffeinträge können sich aus dem unsachgemäßen Umgang mit Betriebs- und Baustoffen ergeben. Aufgrund des großen Flurabstandes des Grundwasserspiegels, sind maßgebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Bodens hierdurch jedoch nicht zu erwarten.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

##### Maßnahmen im Bebauungsplan:

- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- Rückgriff auf vorhandene Verkehrsflächen
- Hinweis zum Schutz des Mutterbodens

##### Bautechnische Maßnahmen (Vorschläge):

- Boden ist getrennt nach Ober- und Unterboden abzutragen, zu lagern und wieder anzudecken
- Sicherung und Lagerung des Bodens.
- Möglichst nur bei trockenen bis schwach feuchten Bodenverhältnissen Bodenarbeiten durchführen
- Rückbau temporär beanspruchter Flächen, Entfernung ortsfremder Materialien, Verdichtungen sind zu lockern, um die Wasserdurchlässigkeit zu gewährleisten

- Minimierung von Schadstoffeinträgen durch sachgemäßen Umgang mit Treibstoffen, Ölen und Schmiermitteln
- Fachgerechte Entsorgung von festen und flüssigen Baurückständen

### **Schutzgut Wasser / Grundwasser**

#### Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen können sich im Rahmen der Realisierung des Vorhabens durch eine unsachgemäße Handhabung von flüssigen Betriebs- und Baustoffen ergeben, die in den Boden einsickern können. Das Kontaminationsrisiko für das Grundwasser ist allerdings gering, da der Grundwasserhorizont tiefer als 15,0 m unter der Geländeoberkante liegt.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die künftig zulässige, bauliche Nutzung des Geländes können Grundflächen versiegelt werden, was in der Folge eine Verschiebung des Wasserdargebotspotentials weg von der Grundwasserneubildung, hin zum Oberflächenabfluss bewirken wird. Zur Aufrechterhaltung des lokalen Wasserhaushaltes soll deshalb unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort versickert werden. Die Untergrundverhältnisse lassen dies zu. Die Bemessung der Versickerungsanlage hat nach bau- und planungstechnischen Gesichtspunkten gemäß DWA-A138 und DWA-M 153 zu erfolgen. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Die Gefahr, dass in der Planfolge Bauteile in den Grundwasserhorizont eingreifen werden, besteht nicht.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die sichere und ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Abwässer wird durch eine Anbindung an das bestehende Abwassernetz des Würmtal Zweckverbandes gewährleistet, so dass in der Planfolge keine wassergefährdenden Stoffe ungereinigt in die Vorflut gelangen werden. Die möglichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als gering erheblich einzuschätzen.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

##### Maßnahmen im Bebauungsplan:

- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzungen zur Dachbegrünung, Begrünung der Tiefgaragendecke und der Decke der Tiefgaragenrampe
- Festsetzungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser

### **Schutzgut Luft**

#### Baubedingte Auswirkungen:

Luftbelastungen entstehen zeitlich begrenzt durch den Baustellenverkehr sowie teilweise durch die Bautätigkeiten selbst. Art, Menge und Zusammensetzung der Emissionen (Abgase durch Baumaschinen, Stäube usw.) können derzeit nicht genau bestimmt werden. Ausmaß und Wirksamkeit dieser Emissionen werden aber aufgrund des Umfangs der Baumaßnahme und der zeitlichen Dauer als verhältnismäßig gering eingestuft. Wesentliche sonstige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen:

Von den baulichen Anlagen sind keine über das gebietstypische Maß hinausgehenden, erheblichen Emissionen zu erwarten.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Wesentliche betriebsbedingte Auswirkungen sind aufgrund der festgelegten Art der Nutzung nicht zu erwarten.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

##### Maßnahmen im Bebauungsplan:

Im Bebauungsplan sind keine weitergehenden Regelungen erforderlich.

### **Schutzgut Klima**

#### Baubedingte Auswirkungen:

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die in der Planfolge erstmalig zulässigen baulichen Nutzungen kann das Schutzgut Klima / (Luft) auf unterschiedliche Weise berührt werden. Mit der Erweiterung des bestehenden Altenheims werden vornehmlich die Eigenschaften der Geländes hinsichtlich Bewuchs und Bebauung verändert, wodurch sich für das lokale Wetter und Klima wichtige Kenngrößen, wie Wärmekapazität, Wärmeleitfähigkeit, Versiegelungsgrad, Strahlungseigenschaften des Untergrundes bzw. Erdbodens sowie Relief und Rauigkeit der Erdoberfläche ändern können, mit möglichen Folgen für die Windgeschwindigkeit, die Windrichtung und die Durchlüftung.

Durch die Art der Flächennutzung wird auch die unterschiedliche Aufheizung und Abkühlung einzelner Oberflächen und der darüber liegenden Luftschicht bestimmt und damit die Abmilderung bzw. Verstärkung der sommerlichen Aufheizung und die nächtliche Kaltluftproduktion. Daneben führen die mit einer baulichen Nutzung und Versiegelung verbundenen Eigenschaften des Geländes zu einer verringerten Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser, was wiederum einen Einfluss auf die Luftfeuchtigkeit und die Grundwasserneubildung hat. Der lokalklimatische Charakter der Erweiterungsfläche wird sich durch Versiegelung und Überbauung zwar wandeln und damit künftig weniger maßgeblich von natürlichen als vielmehr anthropogenen Faktoren bestimmt sein, aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes wird diese Veränderung aber keinen messbaren Einfluss auf die lokalklimatische Situation haben.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen:

In Abhängigkeit der Art der vorgesehenen Wärmeerzeugung für Heizzwecke ist mit der Freisetzung klimaschädlicher Gase zu rechnen. Insbesondere die Nutzung fossiler Energieträger fördert diese Entwicklung. Die genaue Menge der Treibhausgasemissionen lässt sich nicht beziffern. Emissionen von Wärme und Strahlung, die zu einer Belästigung der Umgebung führen können, sind hingegen sicher auszuschließen.

Da sich der Kfz-Verkehr durch die Erweiterung des Altenheims voraussichtlich nicht in einem erheblichen Umfang erhöhen wird (vgl. Verkehrsprognose vom 28.07.2017) und die hinzutretenden sozialen Nutzungen ein geringes Ausmaß aufweisen, kann das Entstehen von gravierenden lufthygienischen oder human-bioklimatisch belastenden Bedingungen, wie eine erhöhte sommerliche Wärmebelastung, eine verminderte nächtliche Abkühlung oder eine erhöhte Luftbelastung ausgeschlossen werden. Mehr als gering erhebliche negative Auswirkungen sind insoweit nicht zu befürchten.

Hinsichtlich der Reduzierung klimaschädlicher Abgase stehen im Plangebiet verschiedene Möglichkeiten zur Minderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes zur Verfügung: Grundsätzlich besteht die Möglichkeit eines Anschlusses an das vorhandene Gasversorgungsnetz. Im Übrigen wird auf die Bestimmungen der Fachgesetzgebung, insbesondere das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EE-WärmeG) und die Energieeinsparverordnung (EnEV) verwiesen.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

##### Maßnahmen im Bebauungsplan:

- Festsetzungen für das Anpflanzen sowie den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, insbesondere auch Fassadenbegrünung
- Festsetzung zur Flachdach- und Tiefgaragenbegrünung
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen
- Hinweis zum Einsatz von technischen Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien

##### Bautechnische Maßnahmen (Vorschläge):

- Effiziente Gebäudedämmung und Nutzung der Möglichkeiten passiver Energiegewinnung zur Verringerung des Primärenergiebedarfs
- Vorrangig Nutzung regenerativer Energieträger zur Wärme- und Stromerzeugung (z. B. Wärmepumpen, Solar- und Photovoltaikanlagen usw.)
- Anschluss an das vorhandene Gasnetz

#### **Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild / Ortsbild / Erholung)**

##### Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase kommt es zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungseignung.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Die für eine bauliche Nutzung erstmalig in Anspruch genommene Waldfläche ist wegemäßig nicht erschlossen und weist aufgrund ihrer Strukturarmut kein besonderes Erholungspotential auf. Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf verbleiben aufgrund der getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen, ausreichend bemessene, abwechslungsreiche und vielfältig nutzbare Freiflächen, die einen wichtigen Beitrag zum körperlichen und seelischen Wohlbefinden der künftigen Bewohner leisten können. Diese Freiflächen können funktional mit der bestehenden, parkartig gestalteten Umgebung des Altenheims „Maria Eich“ verknüpft werden und so eine großzügige, wohnungsnahe Erholungsfläche in Ergänzung zu den umgebenden Waldflächen mit ihren Spazierwegen bilden. Gewohnte Spazierwege in die Umgebung können weiterhin genutzt werden. Ebenso kann der Sportplatz des TV Planegg-Krailling wie bisher genutzt werden.

Da sich die Gebäudehöhe der Seniorenwohnanlage am bestehenden Altenheim orientiert und insgesamt unterhalb der umgebenden Waldsilhouette bleibt kann eine harmonische Einbindung der baulichen Erweiterungen in die umgebende Landschaft erzielt und durch die Gestaltung der nutzungstypischen Freiflächen sogar eine strukturelle Bereicherung der augenblicklichen Situation erreicht werden.

Mit der angestrebten, funktionsgerechten Erweiterung des Altenheims sind demgemäß keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Erholungsfunktion der Umgebung zu befürchten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es sind keine nachhaltigen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungseignung der Landschaft zu erwarten, die vom laufenden Betrieb abzuleiten wären.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Maßnahmen im Bebauungsplan:

- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung
- Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen
- Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen
- Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

**Schutzgut Kulturgüter / sonstige Sachgüter**

Nach dem augenblicklichen Kenntnisstand wird in der Planfolge keine Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern bewirkt. Bau- oder Kulturdenkmäler werden nicht beeinträchtigt. Das Auffinden von Bodendenkmälern im Planungsgebiet ist zwar unwahrscheinlich, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vorsorglich wird auf die Bestimmungen der Abschnitte II und III des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hingewiesen. In der Planfolge sind somit keine negativen Umweltwirkungen auf Kulturgüter oder sonstige Sachgüter zu erwarten.

**Biologische Vielfalt**

Unter dem Begriff „biologische Vielfalt“ oder „Biodiversität“ versteht man die Vielfalt der Arten, die Vielfalt der Lebensräume und die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten. Diese Vielfalt der Organismen ist eine der Voraussetzungen des Lebens auf der Erde. Die Vielfalt der Arten ermöglicht ihnen eine Besiedlung der verschiedensten Lebensräume, die genetische Vielfalt der Populationen versetzt sie in die Lage, auf kleinere und größere Veränderungen ihrer Umwelt zu reagieren. Mit dem Schutz und der Erhaltung der Biodiversität wird gleichzeitig das Überlebensprinzip der Natur gesichert.

Als typischer, strukturarmer Forstlebensraum spielt das Plangebiet für die Biodiversität allerdings eine eher untergeordnete Rolle.

### 3.3 Wechselwirkungen

Im Rahmen des Umweltberichts werden neben der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter auch die Wechselwirkungen zwischen diesen betrachtet, da aufgrund der komplexen Zusammenhänge zwischen den einzelnen Schutzgütern zwangsläufig eine Reihe von Wechselwirkungen bestehen (z.B. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden-Wasser-Lokalklima). Die Beurteilung der Wechselwirkungen wird jedoch auf entscheidungserhebliche Aspekte begrenzt. Bei der Beschreibung von ökosystemaren Wechselwirkungen ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die schutzgutbezogenen Erfassun-

gen bereits Informationen über die funktionalen Beziehungen zu anderen Schutzgütern und Schutzgutfunktionen beinhalten. Wechselwirkungen, die darüber hinausgehen und eine weitergehende Beeinträchtigung von Schutzgütern im Planungsgebiet erwarten lassen, insofern also entscheidungserheblich sind, sind derzeit nicht erkennbar. Kumulative Wirkungen von Planungen in einem engen räumlichen Zusammenhang bestehen ebenfalls nicht.

### 3.4 Zusammengefasste Umweltwirkungen

Die örtliche Lage des Plangebietes sowie die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans Nr. 39 orientieren sich am Grundsatz einer vorausschauenden Gesamtplanung und schaffen wesentliche Voraussetzungen für eine umweltschonende Entwicklung im Sinne des städtebaulichen Leitbildes. Negative Umweltwirkungen, die in der Planfolge zu erwarten sind, liegen vor allem in einem geringen Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und in einer geringen Veränderung des Oberflächenabflusses und der Grundwasserneubildungsrate.

Konkrete Angaben zu Art und Menge an Emissionen von Wärme und Strahlung, zum Ausmaß an Treibhausgasemissionen oder zur Menge, Zusammensetzung und Verwertung erzeugter Abfälle können derzeit nicht gemacht werden. Aufgrund der Vorhabengröße und der Vorhabenart sind in der Planfolge deutlich wahrnehmbare oder messbare, sprich erhebliche, Belastung für die Umgebung durch Abgase oder andere Stoffeinträge aber nicht zu erwarten.

Bestehende andere Anlagen mit Auswirkungen auf das Planvorhaben, sonstige Vorbelastungen oder kumulative Wirkungen sind ebenfalls nicht ersichtlich.

Im Umkreis zum Plangebiet ist zudem kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 1 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 BImSchG nicht zu erwarten.

Eine Gefährdung der Umgebung oder ein erhöhtes Unfallrisiko sind sicher auszuschließen.

Das in der Planfolge zulässige Vorhaben wird auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen nach den anerkannten Regeln der Technik unter Verwendung zugelassener Baustoffe und Bauweisen errichtet werden. Eine genauere Beschreibung der eingesetzten Techniken und Stoffe kann derzeit nicht erfolgen.

Die Beschreibung und Bewertung der Vorhabens- und Standortmerkmale zeigt, dass auf die Nutzungen, Qualitäten und Schutzgüter am Standort selbst und im Einwirkungsbereich nach dem derzeitigen Kenntnisstand in der Folge des Bebauungsplans Nr. 39 voraussichtlich keine mehr als gering erheblichen Auswirkungen im Sinne des UVPG zu erwarten sind. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst. Sie erfolgt in Form einer dreistufigen Bewertungsskala hinsichtlich einer geringen, mittleren oder hohen Erheblichkeit.

Tabelle: Zusammenfassung der erheblichen Umweltwirkungen:

Schutzgut	Beurteilung der erheblichen Umweltauswirkung	Erheblichkeit
<b>Mensch</b>	Beeinträchtigung durch Geräusche und sonstige Immissionen, die über die bestehende Vorbelastung hinausgehen	nicht betroffen
	Verlust an Erholungsraum und visuelle Beeinträchtigung	gering
<b>Pflanzen und Tiere</b>	Verlust von Teillebensräumen für Tiere und Pflanzen, bauzeitliches Tötungsrisiko	mittel
<b>Boden</b>	Beeinträchtigung der Bodenfunktion hinsichtlich des lokalen Wasserhaushaltes, Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	gering
<b>Wasser</b>	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses durch Verlust an Infiltrationsfläche, Eingriff in den Grundwasserkörper	gering
<b>Luft und Klima</b>	Beeinträchtigung des Geländeklimas durch Bebauung und Versiegelung, Erhöhung der Luftschadstoffe	gering

Schutzgut	Beurteilung der erheblichen Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Landschaftsbild / Ortsbild	nachhaltige Beeinträchtigung des gegenwärtigen Orts- und Landschaftsbildes	gering
Kultur- und Sachgüter	Verlust an Kultur- und Sachgütern	nicht betroffen
Wechselwirkungen	Verstärkung der negativen Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen	nicht betroffen

#### **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. In § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist festgelegt, dass in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen sind.

Bei der konkreten Festlegung des Plankonzeptes dienen Vermeidungsmaßnahmen dazu, durch eine möglichst natur- und landschaftsschonende Ausgestaltung der Festsetzungen die nachteiligen Eingriffsfolgen zu minimieren. Bei der Prüfung der Vermeidungsmaßnahmen geht es nicht darum, die Planung in ihrer konkret gewählten konzeptionellen Ausgestaltung zu "vermeiden" oder im Interesse von Natur und Landschaft wesentliche Abstriche an den Planzielen vorzunehmen, sondern darum, die Details der Festsetzungen auf eine möglichst schonende Behandlung der Belange von Natur und Landschaft hin auszurichten. Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollten dabei insbesondere die am stärksten beeinträchtigten Umweltmedien bzw. Schutzgüter betreffen.

##### **4.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen und Vermeidungsmaßnahmen**

Die allgemeinen umweltbezogenen Zielvorstellungen leiten sich aus dem städtebaulichen Leitbild der Gemeinde Krailling sowie aus den Grundsätzen und Zielen der kommunalen Landschaftsplanung ab. Ziel ist eine umweltgerechte Standortwahl und eine optimierte Nutzungszuordnung, wodurch ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geleistet wird. Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen in folgenden Teilbereichen:

- den natürlichen Gegebenheiten Rechnung tragende Abgrenzungen zwischen den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der baulichen Entwicklung durch eine Bezugnahme auf den herrschenden städtebaulichen Maßstab und eine optimierte Einbindung in die umgebende Landschaft

Die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans Nr. 39 berücksichtigt diese Anforderungen hinreichend und wird damit dem Interesse von Natur und Landschaft gerecht. Schutzgut bezogen trifft der Bebauungsplan folgende Vermeidungsmaßnahmen:

##### **Schutzgut Mensch**

- Festsetzungen und Hinweise zum Schutz gegen Schienenverkehrslärmeinwirkungen

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in der konzeptionellen Ausgestaltung des Bebauungsplans insbesondere durch die Festsetzungen und Hinweise zum Immissionsschutz berücksichtigt. Unter Einhaltung der maßgeblichen technischen Normen und fachgesetzlichen Bestimmungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass immissionsschutzrechtlich relevante Richt- oder Grenzwerte weder erreicht noch überschritten werden.

##### **Schutzgut Tiere und Pflanzen** (vgl. auch Kap. 5 des Umweltberichts)

- Erhalt und Bereitstellung neuer Lebensräume innerhalb des Planungsgebietes durch Pflanzgebote und den Erhalt von Bepflanzungen

- strukturreicher Waldsaum, Hinweis zur Entwicklung des angrenzenden Walds als artenreicher Mischwald mit Eichen als Lebensraum für Insekten, Vögel und Fledermäuse)
- Festsetzung zur Dachbegrünung, Begrünung der Tiefgaragendecke und der Decke der Tiefgaragenrampe
- Festsetzung zur Fassadenbegrünung
- Anpflanzung einer Waldersatzfläche auf Fl.Nr. 1739/2 Gmkg. Gauting
- Hinweise zur zeitlichen Beschränkung von Rodungsarbeiten i. V. m. Hinweisen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz
- Hinweise zum Schutz von Vegetationsbeständen
- Festsetzung zur Beleuchtung, um Insektenbestände zu schonen
- Festsetzung zu Glasflächen zur Reduzierung des Risikos von Vogelschlag
- Schaffung eines Himmelsweihers, um die Artenvielfalt weiter zu stärken

Die in der Planfolge mögliche Nutzung und Versiegelung des Planungsgebietes hat zunächst einen Funktionsverlust der Fläche als Lebens- und Teillebensraum für Tiere und Pflanzen zur Folge. Durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen in der konzeptionellen Ausgestaltung der Planung können diese Verluste kompensiert und neue Habitate geschaffen werden, welche helfen die Strukturvielfalt des Planungsgebietes aufrechtzuerhalten und zu entwickeln.

#### **Schutzgut Boden / Fläche**

- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- Rückgriff auf vorhandene Verkehrsflächen
- Hinweis zum Schutz des Mutterbodens

Die Regelungen des Bebauungsplans erlauben in der Planfolge die erstmalige Inanspruchnahme einer Waldfläche für bauliche Nutzungen. Für diese Fläche werden die natürlichen Bodenfunktionen eingeschränkt oder gehen gänzlich verloren. Bei Schachtungs- und anderen Bodenarbeiten sind deshalb unbedingt Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB). Baubedingte Belastungen des Bodens, z.B. solche, die durch Verdichtung oder Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen entstehen, sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen. Die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden / Fläche lassen sich nur in einem geringen Maß vermeiden und bewirken folglich ein umfassendes Kompensationserfordernis.

#### **Schutzgut Wasser / Grundwasser**

- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzungen zur Dachbegrünung, Begrünung der Tiefgaragendecke und der Decke der Tiefgaragenrampe
- Festsetzungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser

Die das Schutzgut Grundwasser betreffenden Vermeidungsmaßnahmen korrelieren stark mit den Vermeidungsmaßnahmen zum Schutzgut Boden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll der Versiegelungsgrad auf ein verträgliches Maß beschränkt und der lokale Wasserhaushalt durch geeignete Maßnahmen reguliert werden.

#### **Schutzgut Klima und Luft**

- Festsetzungen für das Anpflanzen sowie den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen
- Hinweis zum Einsatz von technischen Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien

Das Ausmaß der baulichen Inanspruchnahme kleinklimatisch wirksamer Vegetationsflächen wird wesentlich durch das Maß der baulichen Nutzung begrenzt. Damit verbleiben etwa 35 % des Grundstücks Fl. Nr. 418 TF, entsprechend etwa 1.750 m<sup>2</sup>, auch künftig als klimawirksame Flächen erhalten. Die negativen Auswirkungen der unvermeidbaren Gehölzrodungen werden durch Pflanzgebote gemindert. Bäume und Sträucher schützen nämlich in der Vegetationsperiode vor übermäßiger Einstrahlung und mildern bodennah die Temperaturextreme. Sie schaffen bereits auf kleinem Raum ein vergleichsweise großes Grünvolumen mit einem beträchtlichen Ausmaß verdunstender und Luftschadstoff bindender

Oberfläche. Sie leisten damit im Zusammenwirken mit anderen Regelungen einen wichtigen Beitrag für ein ausgeglichenes Geländeklima.

#### **Schutzgut Landschafts- / Ortsbild**

- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung
- Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen
- Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen
- Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Die genannten Regelungen leisten einen wichtigen Beitrag zur Integration der künftigen baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild. Die charakteristische inselartige Struktur bleibt erhalten.

## **4.2 Eingriffsregelung**

Hauptaufgabe des Folgenbewältigungsprogramms der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist die Ermittlung und Bewertung der nachteiligen Planfolgen für Natur und Landschaft. § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Durch die Erweiterung der Fläche für den Gemeinbedarf „Altenheim / Seniorenwohnen“ wird die Siedlungsfläche in den bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich hinein erweitert. Das Planvorhaben kann demnach einen Eingriff in Natur und Landschaft in einem Umfang von ca. 5.000 m<sup>2</sup> bewirken. Da der Eingriff ausschließlich auf Flächen erfolgt, die Wald im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayWaldG sind, kommen neben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die Regelungen des Waldgesetzes selbstständig zur Anwendung (vgl. Leitfaden „*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*“, Seite 9 und Seite 28, Fußnote 1).

Die betroffene Waldfläche südlich des Caritas-Altenheims ist Bannwald und in der Waldfunktionskarte des Landkreises Starnberg mit den Funktionen „Erholung Intensitätsstufe I“ sowie „regionaler Klimaschutz“ belegt, weshalb die Rodung nach Art. 9 Abs. 4 Nr. 1 BayWaldG eigentlich zu versagen wäre. Im Bannwald kann allerdings die Rodungserlaubnis erteilt werden, wenn sichergestellt ist, dass angrenzend an den vorhandenen Bannwald, ein Wald neu begründet wird, der hinsichtlich seiner Ausdehnung und Funktion dem zu rodenden Wald annähernd gleichwertig ist oder gleichwertig werden kann.

Nach Auskunft des zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF), Weilheim, beträgt der im Rahmen der Rodungserlaubnis auf der Grundlage des BayWaldG festzulegende Faktor für den Ersatz 1,0, so dass eine Waldersatzfläche in einem Umfang von 5.000 m<sup>2</sup> rechtlich gesichert und in der Planfolge tatsächlich hergestellt werden muss. Die Ersatzaufforstung wird auf dem Grundstück Fl. 1739/2, Gemarkung Gauting, erfolgen (vgl. Plandarstellung S.50). Die Fläche ist mit einem Umfang von 2,1 ha ausreichend groß bemessen und aufgrund ihrer Lage und Beschaffenheit für die Neubegründung einer Waldfläche geeignet. Der Waldersatz wird vertraglich und mit einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern gesichert.

Unter Zugrundelegung der Handlungsanweisungen des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ist für die Gemeinbedarfsfläche (entspricht der Eingriffsfläche) im Bestand eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild anzunehmen. In der Folge des Bebauungsplans Nr. 39 ist ein hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ > 0,35) zulässig, so dass für die Ermittlung des verbleibenden Ausgleichsbedarfs eine Kompensationsfaktorenspanne von 0,8 bis 1,0 heranzuziehen ist. Die bereits versiegelten Flächen, z.B. der Rudolf-von-Hirsch-Straße, die der Bebauungsplan lediglich bestandsorientiert als Erschließungsflächen des Vorhabens einbezieht und sichert, zählen nicht zur Eingriffsfläche und bleiben deshalb bei der Ermittlung des notwendigen Kompensationsumfangs unberücksichtigt. Die bauleitplanerische Ausgleichsermittlung deckt sich in ihrem Umfang (4.000 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup>) mit dem Kompensationsbedarf, der nach den Bestimmungen des Waldrechts erforderlich ist, bzw. bleibt leicht hinter diesem zurück. Damit ist der ermittelte Waldausgleich ausreichend und sachgerecht. Ein darüberhinausgehendes Ausgleichserfordernis besteht nicht.

Entlang des südlichen, an den bestehenden Wald angrenzenden Fläche mit 5.000 m<sup>2</sup> Größe und einer Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 25 m wird folgender Wald mit nach Norden gestuftem Waldrand neu begründet. Im Süden werden auf ca. 10 m Waldbäume 1. und 2. Wuchsordnung, (= 4-5 Reihen, z.B. Stiel-Eichen - Quercus robur und Hainbuchen – Carpinus betulus mit Vogel-Kirsche – Prunus avium, Elsbeere – Sorbus torminalis und Flatter-Ulme – Ulmus laevis als Begleitbaumarten gepflanzt.

Auf einem nördlich angrenzenden Streifen mit ca. 8 m Bäume 3. Wuchsordnung und Großsträucher (= 4 Reihen, z.B. Vogelbeere – *Sorbus aucuparia*, Holz-Apfel – *Malus sylvestris*, Wild-Birne – *Pyrus communis*, Weißdorn – *Crataegus monogyna*, Hasel – *Corylus avellana*, Schneeball - *Viburnum opulus*) und dann am Nord- sowie Ostrand auf knapp 7 m Tiefe kleinere Sträucher (=3-4 Reihen, z.B. Liguster – *Ligustrum vulgare*, Heckenkirsche – *Lonicera xylosteum*, Wilde Stachelbeere, ggf. heimische Felsenbirne - *Amelanchier ovalis* und Wild-Rosen – *Rosa canina* o.ä.. Der Waldrand wird auch nach Osten zur Sanatoriumswiese hin abgestuft ausgebildet. Diese Pflanzung ist mit dem zuständigen AELF (Weilheim-Schongau, Frau Achhammer) abgestimmt und durch das AELF mit E-Mail vom 10.06.2020 mit dem Aktenzeichen AELF-WM-F1-4612-31-1-5 bestätigt.



Zusätzlich werden im Bebauungsplan in der südlich und Westlich an das Baugrundstück angrenzenden Waldfläche freiwillige Maßnahmen zur Anreicherung der Artenvielfalt vorgesehen. Bei der Fläche handelt es sich um Eine Waldfläche, so dass hier keine Maßnahmen zur Bewirtschaftung festgesetzt werden können. Auch wenn die vorgesehenen Maßnahmen naturschutzrechtlich für den ordnungsgemäßen Vollzug nicht erforderlich sind, sind sie unstrittig naturschutzfachlich sinnvoll. Über Hinweise und eine vertragliche Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer wird daher eine naturschutzfachliche Aufwertung des Waldbereiches auf ca. 0,52 ha vorgesehen. Hierbei handelt es sich nicht um eine naturschutzrechtlichen Ausgleich, da dieser bereits vollständig mit den Maßnahmen auf Fl.Nr. 1739/2, Gemarkung Gauting realisiert wird. Bei der Aufwertung handelt es sich um zusätzliche naturschutzfachliche Maßnahmen im Sinne eines Waldumbaus (Entwicklung eines naturnahen Altersklassenwaldes mit Förderung von Laub- und Biotopbäumen, Waldsträuchern), welcher zur Resilienz des Waldes und zur Verbesserung der Habitateigenschaften (Anreicherung des Artenreichtums) beiträgt. Die Waldeigenschaften im Sinne des Waldgesetzes bleiben davon unberührt.

## **5. Bewertung der Belange des besonderen Artenschutzes**

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterscheidet zwischen dem allgemeinen und dem besonderen Artenschutz für Tiere und Pflanzen, wobei der allgemeine Artenschutz (§ 39 BNatSchG, Allgemeiner Schutz wildlebende Tiere und Pflanzen) als Bestandteil des Naturhaushaltes im Zuge der konzeptionellen Ausgestaltung des Bebauungsplans sowie der Eingriffsregelung in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist. Aufgrund der systematischen Gliederung des Artenschutzes erfolgt durch den Vollzug dieses Prüfablaufs aber noch keine Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes, so dass hierfür im Planaufstellungsverfahren ein eigenes Prüfprogramm absolviert werden muss. Im Ergebnis dieser Prüfung muss nachgewiesen werden, dass sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG für die Umsetzung des Bebauungsplans keine dauerhaften, zwingenden Vollzugshindernisse ergeben, da das Planvorhaben sonst seine Rechtfertigung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB verliert. Ein solches Vollzugshindernis ist aber grundsätzlich erst dann anzunehmen, wenn für die innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans zulässigen Bauvorhaben Ausnahmegenehmigungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen gemäß § 67 BNatSchG voraussichtlich nicht erlangt werden können.

Um die mit dem Planvorhaben verbundenen Auswirkungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten beurteilen zu können, wurde vom PAN Planungsbüro für angewandten Naturschutz GmbH, München eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet (Fassung 15.03.2017, überarbeitet und ergänzt am 02.10.2019). Dabei wurden zwei zusätzliche Kartierungen im Jahr 2019 eingearbeitet, welche die Artengruppen Fledermäuse und Vögel (mit Haselmaus) abdecken ( Fassungen vom Juli 2019). Außerdem wurde eine Stellungnahme zur Umweltverträglichkeit des Bauvorhabens in Bezug auf den Eremiten berücksichtigt (WOLFGANG LORENZ, 04.07.2019).

Bei den Ortsbegehungen wurden keine für Vögel, Fledermäuse oder holzbewohnenden Käferarten geeigneten Baumhöhlen gefunden. Auch dauerhafte Nester/Horste wurden nicht entdeckt. Offensichtlich ist der Unterwuchs des Waldes jedoch trotz eines sehr spärlichen Unterwuchses mit geeigneten Futterpflanzen als Lebensraum für die Haselmaus geeignet, da diese im Eingriffsgebiet nachgewiesen wurde. Eine Betroffenheit ist demnach durch die Anwendung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen so weit zu reduzieren, dass eine artenschutzrechtliche Ausnahme möglich wird. Diese Maßnahmen sind in den Unterlagen zur saP ausführlich dargelegt, sie werden im Bebauungsplan als Festsetzung (Ziff. B.8.6) übernommen. Um die Tötung oder Verletzung von einzelnen Tieren möglichst zu vermeiden, sind die notwendigen Arbeiten zur Beseitigung der Bäume in Fällung und Rodung zu unterteilen. Die Fällung ist außerhalb der Brutsaison, also zwischen Oktober und Februar, durchzuführen. Die Rodung ist zum Schutz der Haselmaus, welche im Boden (unter Blätterhaufen, Wurzelstöcken, Holzhaufen) überwintert, erst ab Mitte Mai 2021 möglich, wenn die Haselmaus aus ihrer Winterstarre erwacht ist und flüchten kann. Zudem werden zur Förderung der Haselmaus in der benachbarten Waldfläche mit Maßnahmen zum Artenschutz (südlich und westlich angrenzendes Waldgebiet) insgesamt 20 Niströhren aufgehängt. Mit den genannten Maßnahmen sieht die Höhere Naturschutzbehörde an der Regierung von Oberbayern keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (vgl. Stellungnahme vom 14.10.2020)

Darüber hinaus lässt die Beschaffenheit des Untersuchungsgebietes kein Vorkommen anderer saP-relevanter Arten aus den Tiergruppen Reptilien, Amphibien, Libellen, Fische, Schmetterlinge und Weichtiere erwarten.

Die artenschutzrechtlich sehr bedeutsamsten Vorkommen im Umfeld des Bebauungsplangebiets sind die Nachweise des Eremiten, einer stark gefährdeten Käferart, bei „Maria Eich“ und im geschützten Landschaftsbestandteil östlich der Pentenrieder Straße in Krailling. Im Umgriff des Bebauungsplans kann das Vorkommen dieser Art jedoch sicher ausgeschlossen werden, da keine geeigneten (Mulm-) Höhlen vorhanden sind. Auch Beeinträchtigungen der Bestände in „Maria Eich“ und in der Pentenrieder Straße oder des Biotopverbunds zwischen diesen Gebieten sind durch das Vorhaben nicht erkennbar. Um die Biotopvernetzung unter anderem für diese Art langfristig sicherzustellen und auch weiteren Lebensraum zur Verfügung zu stellen, werden in der südlich und westlich zum Baugebiet liegenden Waldfläche freiwillige Maßnahmen zur Biotopvernetzung getroffen.

Die nach Erstellung der saP fertiggestellte Käferkartierung von Wolfgang Lorenz ergab naturschutzfachlich sehr hochwertige Vorkommen im Bebauungsplangebiet. Die im Schreiben des BN aufgeführten Arten sind aber nicht europarechtlich geschützt und damit nicht für den speziellen Artenschutz relevant. Gleichwohl sind sie in der Abwägung zu berücksichtigen. Bei den aufgefundenen Arten handelt es sich um xerothermophile Arten, das heißt, sie benötigen sonnenexponiertes Totholz und sind besonders bei warmem und trockenem Wetter flugaktiv. Dies war in den Jahren 2018 und 2019 aufgrund der klimatischen Bedingungen deutlich ausgeprägter als in den Vorjahren. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass im Jahr der Untersuchung 2019 diese Käferarten letztlich in allen umgebenden Wäldern bei Ausbreitungsflügen zu erwarten waren, worauf auch der Fund von Pycnomerus terebrans im Gebiet UF01a hindeutet: Dort sind keine sonnenexponierten „uralten Baumruinen“ gegeben, die gemäß Gutachten als zentrales Habitat benannt sind. Es ist daher davon auszugehen, dass die Art mittels Flugfensterfallen nicht nur in der Fläche UF01a zu finden war, sondern dies auch im restlichen, nicht untersuchten Waldbereich so gewesen wäre.

Bei den im Untersuchungsgebiet zu erwartenden Vogelarten handelt es sich aufgrund der vorhandenen Strukturen zu einem Großteil um sog. kommune Arten (z. B. Amsel, Bachstelze, Blaumeise). Dies sind weit verbreitete Arten, für die davon auszugehen ist, dass durch das Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt. An selteneren Vogelarten könnten evtl. Goldammer, Grauschnäpper und Stieglitz vorkommen. Die Vorhabenfläche ist für diese Arten aber allenfalls suboptimal geeignet. Im Umfeld steht in einem ausreichenden Umfang ein Angebot an besser strukturierte Ausweichflächen zur Verfügung. Verstöße gegen das Schädigungs- und Störungsverbot sind bei diesen Arten deshalb ebenfalls nicht zu erwarten.

Der in der Umgebung nachgewiesene Grünspecht brütet sicher nicht im Plangebiet, da dort keine geeigneten Bruthöhlen vorhanden sind.

Die Ergebnisse der Unterlagen zur saP lassen insgesamt den eindeutigen Schluss zu, dass artenschutzrechtliche Konflikte, die geeignet sein könnten, der Umsetzung des Bebauungsplans dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenzusetzen, mit Ausnahme der Art Haselmaus nicht gegeben sind. Für die Haselmaus ist trotz Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ein Verstoß gegen das Tötungsverbot nicht auszuschließen. Aus diesem Grund muss hier eine artenschutzrechtliche Ausnahme bei der höheren Naturschutzbehörde bei der Regierung von Oberbayern beantragt werden.

Im Bebauungsplan werden daher folgende Maßnahmen beachtet und festgesetzt:

Zur Reduzierung der Tötungs- und Verletzungsgefahr für die im Rodungsbereich nachgewiesene Haselmaus ist folgender Bauablauf einzuhalten:

- Aufwertung des südlich und westlich des Baugrundstücks in den Planumgriff aufgenommenen Walds als Lebensraum der Haselmaus (0,52 ha)
- Förderung von Strauchbewuchs durch Entnahme von Einzelstämmen (Januar/Februar Jahr 1)
  - dabei Belassen von Alt- und Totholzbäumen
  - Belassen der Baumstümpfe im Bestand
  - weitestmögliche Vermeidung von flächigen Eingriffen in den Waldboden
  - ggf. Strauchpflanzungen (Frühjahr Jahr 1)
- Aufhängen von mind. je 10 Haselmauskästen oder Nesttubes in der Waldfläche zur Verbesserung der Habitatbedingungen für die Haselmaus (März Jahr 1)
- Fällung der Bäume und Sträucher im Baubereich im Januar/Februar Jahr 2, dabei
  - Belassen der Baumstümpfe im Bestand

- weitestmögliche Vermeidung von flächigen Eingriffen in den Waldboden
- Entfernung der Baumstümpfe ab April/Mai Jahr 2.

Ziel dieses Bauablaufs ist es, dass die Haselmäuse im Jahr 1 oder spätestens nach Beendigung des Winterschlafs im Jahr 2 in die angrenzende Waldfläche ausweichen und es deshalb bei der Baufeldfreimachung und späteren Bebauung zu keiner Tötung oder Verletzung von Tieren kommt.

Da trotz dieser Maßnahme nicht völlig ausgeschlossen werden kann, dass es bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu einer Tötung oder Verletzung von Haselmäusen kommt, ist vorsorglich zu klären, ob die Voraussetzungen für eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung vom Tötungs- und Verletzungsverbot gegeben sind (vgl. Kap. 4.1.2 der Unterlagen zur saP).

- Verwendung von insektenfreundlichen Lampen (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder bevorzugt LED-Lampen) bei der Außenbeleuchtung des Erweiterungsgebiets (vgl. Festsetzung B.8.7)
- Verwendung von Vogelschutzglas bei größeren Glasflächen (> 3 m<sup>2</sup>, vgl. Festsetzung B.8.8). Vögel können Glasflächen nicht wahrnehmen. Sie fliegen insbesondere dann gegen Scheiben, wenn sich die Landschaft mit Gehölzen oder auch der Himmel in den Scheiben spiegelt. Durch für das menschliche Auge kaum sichtbare Muster im UV-Bereich und Entspiegelung der Gläser kann das Anflugrisiko um ca. 80 bis 90 % reduziert werden. Diese Festsetzung ist aufgrund der Waldnähe erforderlich.
- Vermeidung von Schäden in den angrenzenden Waldbereichen durch Baumaßnahmen (insbesondere im Bereich des Eichen-Hainbuchen-Waldes auf der anderen Straßenseite):
  - keine Ablagerung von Material
  - kein Befahren mit schweren Fahrzeugen
  - bei Bedarf Schutz durch stabile Bauzäune.

Zur Sicherung des Lebensraumangebots für die Haselmaus ist folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahme i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG (CEF-Maßnahme) durchzuführen:

- naturnahe Entwicklung des Waldes in dem 0,52 ha großen Bereich südlich und westlich der Altenheim-Erweiterungsfläche: In der Waldfläche südlich und westlich der Erweiterungsfläche des Altenheims soll der vorhandene Bestand aufgelichtet und dadurch eine reiche Strauchschicht gefördert werden. Bei Bedarf kann die Strauchentwicklung durch Strauchpflanzungen (Haselnuss, Schlehe, Weißdorn, Heckenkirsche, Hartriegel etc.) unterstützt werden. Altbäume und stehendes Totholz müssen erhalten bleiben.

Durch diese Maßnahme werden die Habitatbedingungen für die Haselmaus verbessert und der Lebensraumverlust durch die Rodungen kompensiert.

- Im Südosten des Baulands, am Rand zur Fläche, die als Waldmantel zu entwickeln ist, wird ein ca. 50 m<sup>2</sup> großer Feuchtbereich als „Himmelsweiher“ mit Bentonit-Abdichtung und mind. 50 cm Tiefe hergestellt. In diesen Weiher sollte zusätzlich ein Teil des Dachwassers eingeleitet werden, um die Wasserversorgung sicherzustellen.

Der Wald im Geltungsbereich des Bebauungsplanes südlich und westlich an die Fläche für Gemeinbedarf angrenzend dient damit zum einen der Reduzierung des Tötungs- und Verletzungsrisikos für die Haselmaus (vgl. Abschn. 3.1 Vermeidungsmaßnahmen) und gleichzeitig als Ersatz für den Verlust der bisherigen Lebensraums der Art.

Gemäß der Abklärung mit der höheren Naturschutzbehörde bei der Regierung von Oberbayern liegt mit den geplanten Maßnahmen keine Verletzung des Schädigungs- oder Tötungsverbots vor (vgl. E-Mail vom 14.10.2020), auch wenn die CEF Maßnahmen nicht unmittelbar mit der Fällung wirksam werden. Hier ist einbezogen, dass ein wesentlicher Teil der Waldflächen mit deutlich besseren Lebensraumeigenschaften für die Haselmaus im Umfeld gegeben ist und diese Waldflächen erhalten bleiben (vgl. „Eignung der umliegenden Wälder für die Haselmaus“; PAN 7.10.2020). Im Hinblick auf mögliche Alternativen wird auf Kapitel 3.8 verwiesen, in dem auf Alternativen in Bezug auf Standort oder auch anderweitige Planungsmöglichkeiten auf dem Grundstück eingegangen wird. Die Möglichkeit einer In-Aussicht-Stellung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme wird im Zusammenhang mit der Behördenbeteiligung abgeklärt. Die Ausnahme selbst kann erst mit dem Vorliegen des Baurechts, also erst mit dem Satzungsbeschluss erteilt werden.

## **6. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

### **6.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 39 schafft die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die funktionsgerechte Erweiterung des Altenheims „Maria Eich“. Mit dem Vollzug des Bebauungsplans ist ein raumgreifender Prozess verbunden, der durch die Inanspruchnahme von Grund und Boden auch die Themenkreise Umweltschutz und Umweltvorsorge in der dargestellten, vielfältigen Weise berührt. Unter Berücksichtigung der umfangreichen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser sowie Klima und Luft in einem allenfalls nur sehr geringen, nicht erheblichen Umfang zu erwarten.

Die infolge der städtebaulichen Planung beeinflussten Veränderungen der örtlichen Umweltqualität werden mit Mitteln der Planung in der Weise gesteuert, dass nachhaltige Beeinträchtigungen von Menschen und Naturhaushalt möglichst vermieden und, soweit unvermeidbar, durch geeignete Maßnahmen vermindert und kompensiert werden. Hierfür trifft der Bebauungsplan umfassende Regelungen.

Unter Einhaltung der technischen Normen und fachgesetzlichen Bestimmungen kann zusammenfassend davon ausgegangen werden, dass immissionsschutzrechtlich relevante Richt- oder Grenzwerte weder erreicht noch überschritten werden. Demgemäß sind mehr als unerhebliche Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen in der Planfolge sicher auszuschließen. Insgesamt ist mit keiner erheblichen Verschlechterung des Umweltzustandes gegenüber der derzeit herrschenden Bestandssituation zu rechnen.

### **6.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 könnte das Caritas-Altenheim an der Rudolf-von-Hirsch-Straße nicht bedarfsgerecht erweitert und funktional ergänzt werden.

Die derzeit ablesbare städtebauliche Struktur sowie das Orts- und Landschaftsbild, das durch die Inselanlage des Altenheims in die umgebenden Waldflächen geprägt ist, würden unverändert weiter bestehen bleiben.

## **7. Geprüfte anderweitige Lösungen**

Anlass für den vorliegenden Bebauungsplan ist die bedarfsgerechte Erweiterung und funktionale Ergänzung des Altenheims „Maria Eich“ als Antwort auf die demographische Entwicklung der Gesellschaft.

Geeignete Potentiale der Innenentwicklung stehen tatsächlich nicht zur Verfügung. Auch im sonstigen Gemeindegebiet sind geeignete Alternativstandorte nicht vorhanden, wie die Analyse der Flächenpotentiale im Rahmen der Ortsentwicklungsplanung belegt.

Ausmaß und Lage der baulichen Nutzungen auf dem Grundstück Fl. Nr. 414 TF sind bedarfsgerecht und erfüllen die funktionalen Anforderungen an das Vorhaben. Die im Vorfeld untersuchten Varianten (z.B. Drehung des Gebäudes und parallele Ausrichtung zum Bestand, L-förmige Variante, zwei punktförmige Gebäude) konnten demgegenüber in städtebaulicher und funktionaler Hinsicht nicht überzeugen. Zudem wären die Auswirkungen auf die Umwelt nicht geringer gewesen. Demgemäß lassen sich trotz der geschilderten Planwirkungen keine anderweitigen Lösungen finden, die in der Planfolge weniger erhebliche, negative Umweltwirkungen entfalten würden.

## **8. Zusätzliche Angaben**

### **8.1 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Im Rahmen des Verfahrens zu diesem Bebauungsplan wurde eine angemessene Bestandserhebung zur Beurteilung des Umweltzustandes durchgeführt. Für einzelne Schutzgüter erfolgte hierzu eine Bestandsaufnahme vor Ort. Darüber hinaus stützen sich die Darstellungen und Festlegungen der Umweltbelange auf die Auswertung vorhandener Unterlagen und Daten. Sachverhalte, die die Themenbereiche Verkehr und Lärm betreffen, basieren auf den entsprechenden Fachgutachten. Genauere Aussagen zu den angewandten Untersuchungsmethoden können den Gutachten selbst entnommen werden.

Die aus dieser Datengrundlage resultierende Analyse und Beurteilung der Umweltwirkungen erfolgte verbal-argumentativ.

Die Umweltprüfung wurde auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, der Umweltbericht folgt den Vorgaben des § 2 a BauGB sowie der Anlage zu den §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB. Die Auswertung der Datengrundlagen und die Vorgehensweise bei der Bewertung erfolgten nach der einschlägigen Fachliteratur.

Die Unterlagen zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und die diesen zugrundeliegenden Kartierungen erbrachten hinreichende Erkenntnisse für die sachgerechte Beurteilung der Anforderungen an den besonderen Artenschutz. Die Brutvogelkartierung wurde an sechs Tagen, die Fledermauskartierung an vier Tagen durchgeführt. Genauere methodische Vorgänge sind den einzelnen Kartierberichten sowie den Unterlagen zur saP -Gutachten zu entnehmen.

Bei der Erhebung der Grundlagen haben sich Anforderungen an zusätzliche faunistische Kartierungen und Untersuchungen ergeben, die die Fragestellungen klären konnten. Es habe sich somit letztlich keine weiteren Schwierigkeiten ergeben. Insgesamt sind die relevanten Umweltfolgen des Planvorhabens in einem angemessenen Umfang und Detaillierungsgrad überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für ein umweltverträgliches Bebauungsplankonzept vorliegen.

#### **Haftungsausschluss-Mitteilung**

Die Erhebungen im Rahmen der Umweltprüfung, die auch die Überprüfung möglicher Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadengesetzes zum Gegenstand hatten, wurden nach anerkannter Methodik durchgeführt. Auf der Grundlage der vorgenommenen Erhebungen wird davon ausgegangen, dass in der Folge des Bebauungsplans Nr. 39 voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Dessen ungeachtet kann aber nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Lücken ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen. Weder die Gemeinde Krailling noch die mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans oder den zugehörigen, besonderen Leistungen beauftragten Planungsbüros können für überraschend bei der Realisierung oder während des späteren Betriebs auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die vorliegende Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen zum Bebauungsplan grundsätzlich weder im Baugenehmigungsverfahren, noch bei einer genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen von der Prüfung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote durch den Bauherrn und seinen Planer entbindet, da sich die Verhältnisse seit der Ausarbeitung und des Inkrafttretens des Plans wesentlich geändert haben können, sofern die Bebauung nicht wie vorgesehen in ein bis zwei Jahren nach Plansatzung begonnen wird.

## **8.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

Nach § 4 c BauGB sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen des Vorhabens durch eine entsprechende Überwachung (sog. Monitoring) ermittelt werden können. Die in der Folge des Bebauungsplanes zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden in einem der Planungsebene angemessenen Umfang und Detaillierungsgrad untersucht und es wurden geeignete Vorsorgemaßnahmen getroffen. Bei Beachtung der im Bebauungsplan Nr. 39 enthaltenen Regelungen und Hinweise sind demgemäß in planungsrechtlicher Hinsicht nachfolgend keine dauerhaften negativen Umweltwirkungen in einem mehr als gering erheblichen Umfang zu erwarten.

Die Bebauung ist im Plangebiet nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen und Verfahren vorzunehmen. Bei einer konkreten Vorhabenplanung sind insbesondere die entsprechenden immissionschutzfachlichen Regelwerke zu beachten. Diesbezügliche Überwachung und ggf. notwendige Instrumentarien zur Durchsetzung der Anforderungen sind ebenfalls dort geregelt. Im Sinne des Monitorings sind hierzu keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

Gegenstand der Umweltüberwachung sind vorrangig die Umweltauswirkungen, die auf einer im Rahmen der Abwägung nach allgemeinen Grundsätzen zulässigen, gutachterlichen Prognoseentscheidung beruhen. Hierzu zählen insbesondere Regelungen des Bebauungsplans, die mit gewissen Unsicherheiten behaftet sind.

Aus diesem Grund werden in einem regelmäßigen, 5-jährigen Turnus Lärmmessungen und Verkehrszählungen im Bereich der Rudolf-von-Hirsch-Straße durchgeführt. Sollten sich aus den Ergebnissen unvorhergesehene, erhebliche Beeinträchtigungen ableiten lassen, werden in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden notwendige Maßnahmen zur Abhilfe festgelegt und durchgeführt. Erstmals sind die Messungen 3 Jahre nach Inbetriebnahme der Seniorenwohnanlage vorzunehmen.

Die Funktionsfähigkeit und zielgemäße Entwicklung der vorgesehenen Grundstücksbegrünungen sind ebenso wie die Waldfläche im Südteil des Plangebiets 5 Jahre nach Pflanzung erstmals zu prüfen. Die Prüfung ist in einem zeitlichen Abstand von 5 Jahren zu wiederholen. Gleiches gilt für die Entwicklung der Waldersatzfläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 1739/2, Gemarkung Gauting, die der Sicherung der Waldfunktionen des Bannwaldes (Klima, Wasserhaushalt, Luftreinigung, Erholung) dient.

Alle anderen Auswirkungen sind absehbar gering oder eher positiv und sind vor allem gut abschätzbar. Darüber hinaus gehende, unvorhersehbare Umweltauswirkungen, die Maßnahmen zu deren Überwachung erforderlich machen würden, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

### **8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der vorliegende Umweltbericht beschreibt und bewertet gemäß §§ 2 und 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des Planvorhabens. Er informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von diesen Umweltauswirkungen betroffen sein können. Zusätzlich dazu dient er nach dem Baugesetzbuch (BauGB) als Grundlage für die bauleitplanerische Prüfung und Abwägung der Planung durch die zuständigen kommunalen Gremien.

Der Bebauungsplan Nr. 39 schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechten Erweiterung des bestehenden Altenheims „Maria Eich“. Er entwickelt sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der für den maßgeblichen Teilbereich im Parallelverfahren geändert wurde (13. Änderung). Der Bebauungsplan Nr. 39 steht insoweit in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung und verfolgt eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Inhalte und Ziele informeller Planungen, wie z.B. Ortsentwicklungsplanung Krailling oder ROEK Südwest finden eine hinreichende Beachtung.

Im Mittelpunkt der planerischen Zielsetzung steht die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse von älteren Menschen. In der konzeptionellen Ausgestaltung des Bebauungsplans lässt die Gemeinde Krailling deshalb die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes hinter diese Belange zurücktreten.

Die Nachbarschaft ist von der Erweiterung des bestehenden Altenheims betroffen. Die umweltrelevanten Belange sind durch die im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen in einer angemessenen Weise gewahrt. Gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sind dauerhaft gewährleistet. Für die umliegende Wohnnutzung muss mit einer geringfügigen, graduellen, vermutlich aber kaum wahrnehmbaren Erhöhung des aus dem Vorhaben induzierten Verkehrsaufkommens gerechnet werden.

Der ermittelte Flächenverbrauch für eine erstmalige Inanspruchnahme einer Waldfläche für bauliche Anlagen ist mit Blick auf das gewünschte Planziel insgesamt angemessen und städtebaulich gerechtfertigt. Geeignete Alternativstandorte, die in der Planfolge weniger erhebliche, negative Umweltwirkungen entfalten würden, bestehen tatsächlich nicht.

In der Folge des Bebauungsplans können durch die Inanspruchnahme von Grund und Boden durch bauliche Anlagen und sonstige Nutzungen die Themenkreise Umweltschutz und Umweltvorsorge in vielfältiger Weise berührt werden. Negative Umweltwirkungen mit einer geringen Erheblichkeit können sich insbesondere in einem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, in einer Veränderung des Oberflächenabflusses und einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate äußern. Diese durch die städtebauliche Planung beeinflussten Veränderungen der örtlichen Umweltqualität werden aber mit Mitteln der Planung in der Weise gesteuert, dass nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes möglichst vermieden und, soweit unvermeidbar, durch geeignete Maßnahmen vermindert und kompensiert werden.

Da ein Eingriff ausschließlich auf Flächen erfolgt, die Wald im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayWaldG sind, kommen neben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die Regelungen des Waldgesetzes selbstständig zur Anwendung (vgl. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Seite 9 und Seite 28, Fußnote 1). Nach Auskunft des zuständigen AELF, Weilheim, beträgt der im Rahmen der Ro-

derungserlaubnis auf der Grundlage des BayWaldG festzulegende Faktor für den Ersatz 1,0, so dass eine Waldersatzfläche in einem Umfang von mindestens 5.000 m<sup>2</sup> rechtlich gesichert und in der Planfolge tatsächlich hergestellt werden muss. Die Ersatzaufforstung wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 1739/2, Gemarkung Gauting, erfolgen.

Im Rahmen der Erarbeitung von Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) fanden die Belange des besonderen Artenschutzes eine hinreichende Berücksichtigung. Artenschutzrechtliche Konflikte, die zu durchgreifenden Hindernissen für den späteren Vollzug des Bebauungsplans führen könnten, sind gemäß der Unterlagen mit den getroffenen Maßnahmen ausgeschlossen. Um Konflikte zu vermeiden, werden jedoch umfangreiche Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sowie vorsorglich eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung beantragt. Eine Tötung einzelner Individuen der Haselmaus ist trotz dieser umfangreichen Maßnahmen nicht mit Sicherheit auszuschließen. Allerdings liegen aufgrund der Einschätzung des Fachgutachtens die artenschutzfachlichen Voraussetzung zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung vor (vgl. Unterlagen zur saP und Kap. 5 des Umweltberichts)

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39 insgesamt eine überwiegend geringe bis mittlere Empfindlichkeit aufweist, so dass in der Planfolge im betroffenen Wirkraum keine nachteiligen Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter im Sinne des UVPG bzw. gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und die bestehenden Nutzungen im Plangebiet selbst und im weiteren Umfeld in einem mehr als gering erheblichen Umfang zu erwarten sind. Insoweit sind die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 39 mit integrierter Grünordnung als umweltverträglich zu werten.

## **9. Verwendete Unterlagen**

- Gemeinde Krailling, rechtswirksamer Flächennutzungsplans in der Fassung vom 13.12.1977
- Gemeinde Krailling, 13. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 26.06.2018
- Gemeinde Krailling, Gemeindedaten 2015, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, November 2015
- Ortsentwicklungskonzept Krailling, Planungsbüro Skorka, Neuried Rockinger und Schneider Landschaftsarchitektur und Stadtplanung, München, 09.01.2012
- Raumordnerisches Entwicklungskonzept München Südwest 03 Architekten, München Keller Damm Roser Landschaftsarchitekten Stadtplaner, München Ernst Basler+Partner AG, Zürich Lehrstuhl für Entwerfen und Siedlungsentwicklung, TU Darmstadt Lehrstuhl für Raumentwicklung, TU München Schlussbericht, 30.04.2014
- Seniorenpolitisches Gesamtkonzept für den Landkreis Starnberg, Starnberg, Dezember 2014
- Seniorenpolitisches Gesamtkonzept für den Landkreis Starnberg, Pflegebedarfsplanung, Starnberg, Oktober 2012
- Integriertes Klimaschutzkonzept Fünfseenland Greencity Energy GmbH, München, 12.11.2010
- Mobilfunk in Krailling, Standortgutachten Umweltinstitut München e.V. 29.05.2015
- Energieeffizienz in der Bauleitplanung, Handlungsempfehlungen für die Gemeinden des Landkreises Starnberg, Energiewende Landkreis Starnberg und Kreisbauamt Starnberg, Starnberg, Mai 2015

- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 216059 / 2 vom 23.11.2016, Ingenieurbüro Greiner, Germering
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 216059 / 3 vom 05.05.2017, Ingenieurbüro Greiner, Germering
- Verkehrsprognosen zur geplanten Erweiterung des Seniorenheims an der Rudolf-von-Hirsch-Straße, Bericht vom 28.07.2017, Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, München
- Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), PAN Planungsbüro für angewandten Naturschutz GmbH, München, Fassung 02.10.2019
- Stellungnahme zur Umweltverträglichkeit eines geplanten Heimes für betreutes Wohnen im Umfeld des Biodiversitätsprojekts „Eremiten im Klosterwald Maria Eich“, westlich der Rudolf-von-Hirsch-Straße in der Gemeinde Krailling, W. Lorenz, Faunaplan, Fassung 04.07.2019
- Bestandserfassung der Brutvögel im Jahr 2019: Ergebnisbericht, Alexander Scholz, Fassung Juli 2019
- Fledermausuntersuchung auf der geplanten Erweiterungsfläche, Dr. Doris Gohle, 28.06.2019
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Starnberg LfU / PAN, 2007
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen Ergänzte Fassung, München, 2003
- Regionalplan München, Stand 01.11.2014, RPV, MÜNCHEN
- Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013, in Kraft getreten am 01.09.2013
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz Fin-Web, Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Umweltatlas Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bodeninformationssystem Bayern (BIS), Bayerisches Landesamt für Umwelt
- BayernAtlas, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformatik, Digitale Flurkarte, Luftbild, Biotopkartierung usw., München
- Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Gemeinde Krailling bis 2034, München, April 2016
- Erläuterungsbericht Waldumbau Krailling, Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH, 10.04.2019

Krailling, den .....

(Siegel)

.....  
 Rudolph Haux  
 Erster Bürgermeister