

Gemeinde Krailling

Krailling

Lkr. Starnberg

Bebauungsplan

Nr. 49

„Bereich Bauhof“

Grünordnung

Terrabiota Landschaftsarchitekten
Kaiser-Wilhelm-Straße 13, 82319 Starnberg
Tel. +46 (0)8151 97999 30, Fax: +46 (0)8151 97999 49
Bearb.: Ufer/ Sepperl

Planfertiger

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02-0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearb.: Jäger/Schyschka

QS: ChS

Aktenzeichen

KRL 2-36d

Plandatum

15.11.2023 (Vorentwurf)



Begründung

Inhalt

1 Anlass und Ziel	3
2 Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1 Flächennutzungsplan	3
2.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 49	4
2.3 Nutzungsänderung mit genehmigten Aus- und Umbaumaßnahmen	5
3 Bestand und Städtebauliche Zielvorgaben	7
3.1 Lage und städtebaulicher Bestand	7
4 Planinhalt	8
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und bauliche Gestaltung	9
4.3 Nebenanlagen, Garagen/Carports und Stellplätze	9
4.4 Grünordnung	9
4.5 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur	10
4.6 Ausgleich	10
5 Artenschutz	11
6 Klimaschutz und Klimaanpassung	12
7 Immissionsschutz	12
8 Ver- und Entsorgung	13

1 Anlass und Ziel

Der Bau-, Umwelt und Verkehrsausschuss der Gemeinde Krailling fasste am 18.04.2023 den Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 49 „Bereich Waldsanatorium, Feuerwehr und Grüngutsammelstelle an der Pentenrieder Straße zu erweitern und für den Bereich „Bauhof“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Anlass sind die Sanierungs- und Erweiterungsabsichten der Gemeinde Krailling, die den Bauhof seit 1993 in landwirtschaftlichen Gebäuden und Teilflächen des Waldsanatoriums untergebracht ist. Da es sich hierbei um Flächen im Außenbereich handelt, ist die angestrebte städtebauliche Neuordnung über einen Bebauungsplan zu regeln. Dieser entwickelt sich aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans.

Im Bauleitplanverfahren wird gem. § 2a BauGB auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht erstellt, der Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen enthält, die von der Planung berührt werden. Dieser Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan (siehe Begründung Teil B Umweltbericht). Darüber hinaus ist die Eingriffsregelung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ durchzuführen.

Die Gemeinde Krailling hat der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München die Erstellung des Bebauungsplans übertragen.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan



Abbildung 1: 11. Änderung des Flächennutzungsplans (Gemeinde Krailling, i. d. F. vom 26.06.2012)

Der Flächennutzungsplan wurde für den Bereich des Waldsanatoriums im Jahr 2012 geändert. Die 11. Änderung (in Kraft getreten am 10.10.2012) sieht für den Bereich des Bauhofes mit Gartenbauverein „Gemeinbedarf Bauhof“ vor. Im Norden grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Im Jahr 2015 hat die Gemeinde Krailling die Flächen für den Bauhof einschließlich des landwirtschaftlichen Streifens mit dem Bienenhaus und der Apfelbaumallee erworben.

Das Plangebiet grenzt im Süden und Osten unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Kreuzlinger Forst“ (31.10.2017), Schutzgebietsflächen-nummer LSG-00375.01.

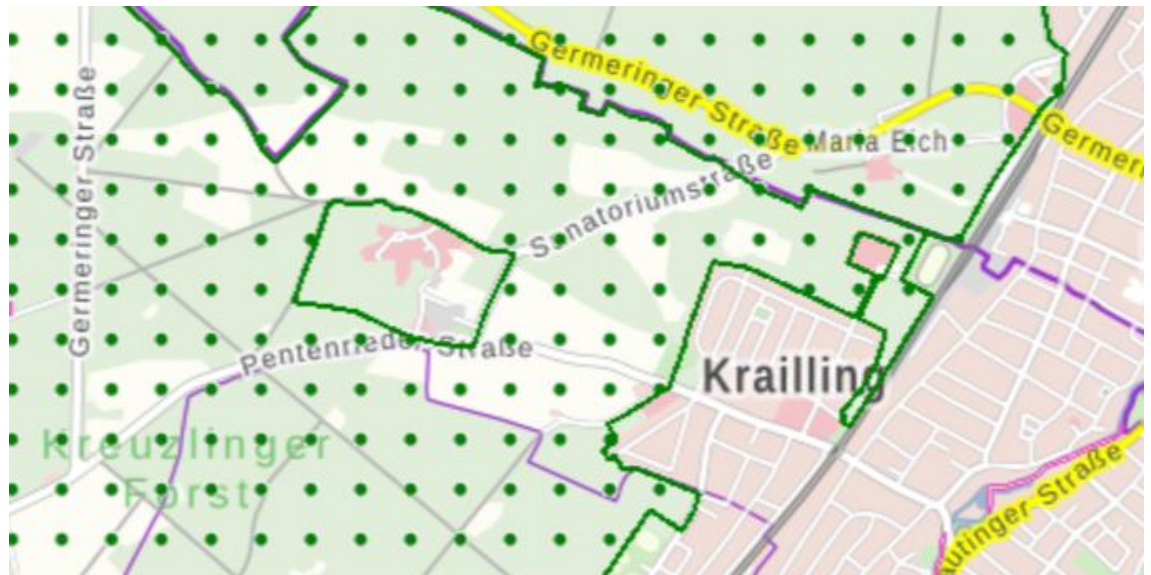


Abbildung 3: Grenzen des Landschaftsschutzgebiets „Kreuzlinger Forst“ im Bereich des ehemaligen Waldsanatoriums westlich des Hauptortes Krailling
Quelle: BayernAtlas, Abrufdatum 24.10.2023

2.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 49

Westlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan Nr. 49 für einen Teilbereich des Sanatoriums, Feuerwehr und Grüngutsammelstelle in Kraft getreten am 12.10.2021 an, der nordwestlich des Plangebietes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Grüngutsammelstelle (max. WH 7m) und südwestlich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Feuerwehr (max. WH 16m, 10,5m und 7m) zum Bauhof festsetzt.

Die Sondergebietsfestsetzung sieht zudem eine Kontingentierung für die unterschiedlichen Nutzungen vor:

	Fläche	LEK Tag	LEK Nacht
Grüngutsammelstelle (TF4)	Ca. 2.230 qm	66 dB(A)	36 dB (A)
Feuerwehr (TF5)	Ca. 940 qm	64 dB(A)	43 dB(A)
Feuerwehr (TF6)	Ca. 1220 qm	63 dB(A)	38 dB(A)
Feuerwehr (TF7)	Ca. 1.100 qm	64 dB(A)	43 db(A)



Abbildung 2: BP 49 für einen Teilbereich des Sanatoriums, Feuerwehr und Grüngutsammelstelle, in Kraft getreten am 12.10.2023; Quelle: Kopie des rechtskräftigen Bebauungsplans

2.3 Nutzungsänderung mit genehmigten Aus- und Umbaumaßnahmen

Beim Umzug des Bauhofs 1993 in ein ehemalige Wirtschaftsgebäude des Waldsanatoriums wurden folgende Maßnahmen im Zuge der Nutzungsänderung mit Auflagen am 24.8.1993 genehmigt:

Nutzungsänderung des Waldsanatoriums in Bauhof der Gemeinde Krailling mit Um- und Ausbaumaßnahmen am bestehenden Gebäude sowie Errichtung eines Streusalzsilos.

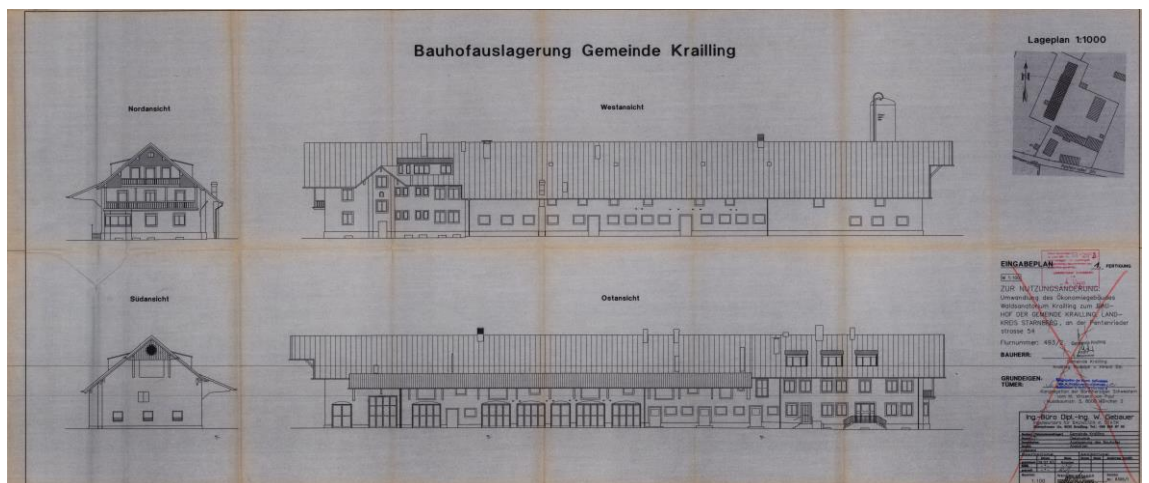


Abbildung 12: Ansichten zu den Um- und Ausbaumaßnahmen, (Genehmigungsbescheid 24.08.1993) Quelle: Gemeinde Krailling

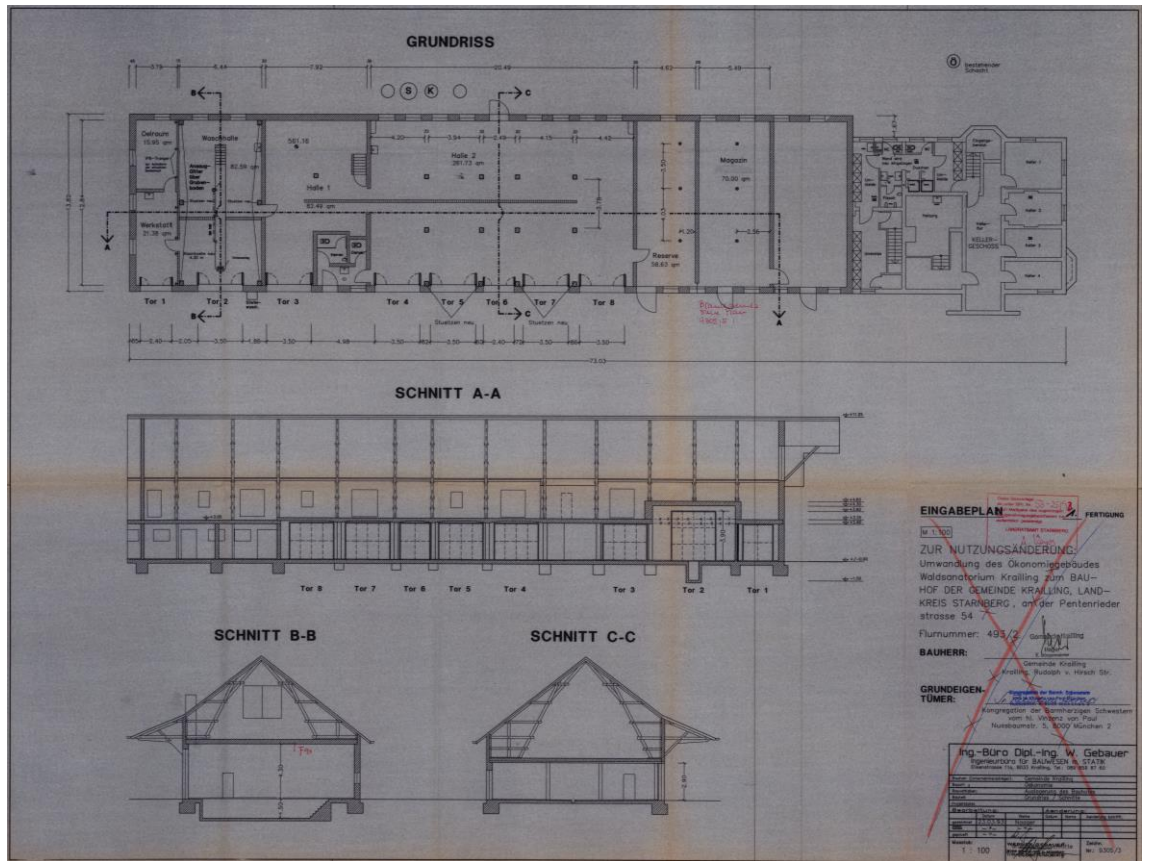


Abbildung 13: Grundriss und Schnitte zu den Um- und Ausbaumaßnahmen, (Genehmigungsbescheid 24.08.1993)
 Quelle: Gemeinde Krailling

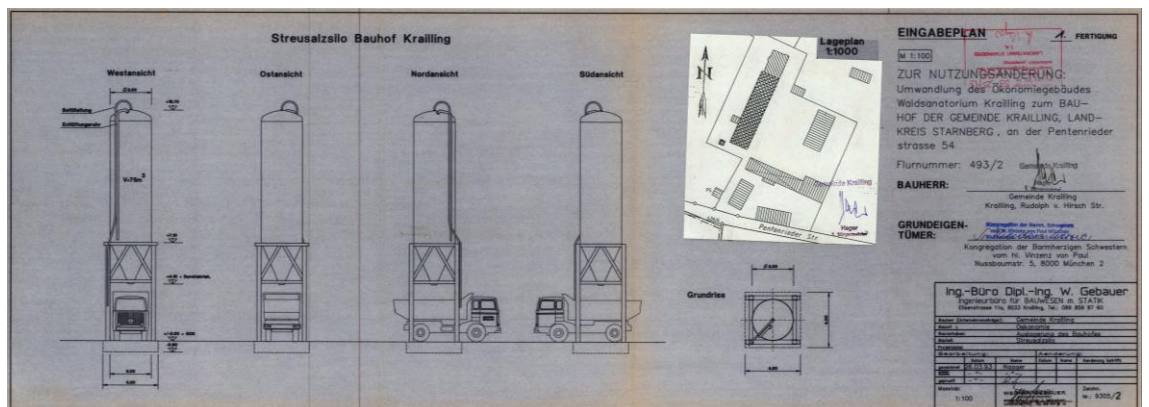


Abbildung 14: Ansichten zum Salzsilo (Genehmigungsbescheid 24.08.1993)
 Quelle: Gemeinde Krailling

Grundsätzlich wurden die vorgefundenen Wand- und Firshöhen beibehalten (WH ca. 6,6 m zum Innenhof sowie FH 11,25 m). Das Salzsilo ist mit einer Firshöhe von 16,7m genehmigt. In Bezug auf die vorhandene Wohnnutzung wurde gefordert, dass im Dach- und im Kellergeschoss (Untergeschoss) keine Aufenthaltsräume im Sinne des damals gültigen Art. 45 Abs.1 BayBO (z.B. Wohn-, Schlaf- und Gasträume) zulässig sind (Art 47, Art. 48 BayBO).

3 Bestand und Städtebauliche Zielvorgaben

3.1 Lage und städtebaulicher Bestand

Das ca. 1,63 ha große Planungsgebiet liegt westlich des Ortsteils Krailing an der Pentenrieder Straße. Im Süden, Osten und Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an und im Westen die Grüngutsammelstelle und die Gemeinde Feuerwehr. Der Bauhof befindet sich seit 1993 in den damals gepachteten und 2015 erworbenen Wirtschaftsgebäuden des Waldsanatoriums.



Abbildung 4: Blick auf Zufahrt in Richtung Fischfeldstraße
Quelle: Aufnahme (PV München, Juli 2023)



Abbildung 5: Blick auf Hof in Richtung Bienenhaus im Norden und Gartenbauverein im Osten
Quelle: Aufnahme (PV München, Juli 2023)

Der Bauhof ist über die Fischbachstraße, die in die Pentenrieder Straße mündet an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße, die beidseits mit Apfelbäumen gesäumt wird und in eine Ringerschließung um die Hoffläche mündet, auf der vier Bäume in den Ecken gepflanzt sind (Siehe Abbildungen 4 und 5).



Abbildung 6: Blick auf Gebäude mit Werkstatt und Lager
Quelle: Aufnahme (PV München, Juli 2023)



Abbildung 7: Blick auf Gebäude mit Wohnteil
Quelle: Aufnahme (PV München, Juli 2023)

Die Hoffläche ist von zwei Seiten umbaut. Das Nord-Süd ausgerichtete Gebäude liegt an der östlichen Grundstücksgrenze. Der nördliche Wohnteil ist zweigeschossig. Das Dachgeschoss ist ausgebaut und wird über Schlepptrauben belichtet. In dem südlich angebauten Gebäudetrakt sind Werkstatt und Lager untergebracht, die vom Hof aus über Hallentore zugänglich sind. An der dem Hof zugewandten Dachseite knickt das Satteldach ab, so dass ein überdachter Bereich zum Hof entsteht.

Hinter dem Gebäude zur Feuerwehr und Grüngutsammelstelle führt ein Weg entlang der Einfriedung zur südlich gelegenen Pentenrieder Straße. Diese Zufahrt wird nur sehr selten benutzt. Die Freibereiche werden als offene Lagerflächen benutzt. Im Süden steht das Silo mit einer Wandhöhe von ca. 16,70m (siehe Abbildungen 6 bis 9).



Abbildung 8: Blick auf Rückseite des Gebäudes mit Werkstatt und Lager
Quelle: Aufnahme (PV München, Juli 2023)



Abbildung 9: Blick auf Standort des Salzsilos
Quelle: Aufnahme (PV München, Juli 2023)

Das Ost West gerichtete Gebäude bildet den südlichen Abschluss des Hofes. Dieses eingeschossige Gebäude dient der Unterbringung von Fahrzeugen und als Lager. Auch hier öffnen sich die Hallentore zum Hof. Im Mittelteil ist eine Maisonettwohnung untergebracht. (siehe Abbildungen 10 und 11).



Abbildung 10: Blick auf Westgiebel des Gebäudes für Fahrzeuge und Lager
Quelle: Aufnahme (PV München, Juli 2023)



Abbildung 11: Blick auf hofseitige Gebäudeseite für Fahrzeuge und Lager
Quelle: Aufnahme (PV München, Juli 2023)

4 Planinhalt

Im Plangebiet sind an und in den vorhandenen Gebäuden nachgewiesene Brut- und Nistplätze europarechtlich streng geschützter Arten wie der Mehlschwalbe, der Fledermaus und des Feldsperlings (siehe Kapitel 5 und Umweltbericht) vorhanden. Bei Gebäuden mit entsprechenden Brut- und Nistnachweisen, insbesondere dem Hauptgebäude des Bauhofs mit Wohnen, müssen entsprechende CEF-Maßnahmen für Vögel mit mindestens einer Brutperiode müssen CEF-Maßnahmen mit mindestens einer Brutperiode Vorlauf umgesetzt werden. Für Fledermäuse werden im Zuge der bis Sommer 2024 zu erarbeitenden Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ("saP") ggf. weitere Maßnahmen erforderlich und benannt.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

In der Regel wird die Art der baulichen Nutzung durch Ausweisung von Baugebieten gemäß § 1 Absatz 2 BauNVO, §§ 2–11 BauNVO festgesetzt. Darüber hinaus kann die Nutzungsart außer Über die Baugebietsfestsetzungen iSd BauNVO kann die Art der baulichen Nutzung auch durch anderweitige Flächenfestsetzungen nach § 9 Absatz 1

bestimmt werden, wie etwa die einer Gemeindebedarfsfläche gem. § 9 Absatz 1 Nr. 5. Sie genügt den Mindestanforderungen des qualifizierten Bebauungsplans iSd § 30 Abs. 1 BauGB (BVerwG Beschl. v. 13.7.1989 – 4 B 140.88; Beschl. v. 23.12.1997 – 4 BN 23.97).

Dementsprechend wird das vom Bauhof genutzte Grundstück (Fl.-Nr. 426/10) als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Bauhof festgesetzt. Darin sind alle Anlagen und Einrichtungen, die dem ordnungsgemäßen Betrieb eines Bauhofs dienen zulässig:

- Werkstatt, Lagerräume, Wasch- und Fahrzeughalle
- Verwaltungs- und Büroräume,
- Hof- und Betriebsflächen.
- Ausnahmsweise: Wohnen für Betriebsangehörige. Dauerhaftes Wohnen für Nicht-Betriebszugehörige ist unzulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer max. Grundflächenzahl (GRZ) im Zusammenhang mit einer max. zulässigen Wand- und Firsthöhe geregelt. Die festgesetzte Grundflächenzahl berücksichtigt alle städtebaulich wirksamen Hauptgebäude und darf für durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 24 BauNVO und sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 überschritten werden.

Die maximal zulässige Wandhöhe orientiert sich an den Erfordernissen des Bauhofbetriebs mit der Zufahrt zu den Hallentoren. Die Firsthöhe orientiert sich am Gebäudebestand und berücksichtigt eine den aktuellen energetischen Anforderungen für eine Dämmung des Daches.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und bauliche Gestaltung

Die Bauräume berücksichtigen zum einen die beiden vorhandenen Gebäude und schaffen darüber hinaus die Möglichkeit eines weiteren Neubaus im Norden, so dass der Innenliegende Hof weiterhin freigehalten wird. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die die im Bestand bereits vorhandenen Gebäudelängen über 50 m zulässt.

Da es sich bei dem Bauhof um einen gewerblichen Betrieb handelt, gilt als Maß für die Abstandsflächentiefe $0,2 H$ gem. Art. 6 Abs.5 Satz 1 BayBO.

Zur Wahrung eines einheitlichen Ortsbildes soll an dem Satteldach für Hauptgebäude weiterhin festgehalten werden.

4.3 Nebenanlagen, Garagen/Carports und Stellplätze

Es wird davon ausgegangen, dass die offenen Lagerflächen auf dem Innenhof sowie südlich der privaten Grünfläche als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einzustufen sind. Es wird geregelt, dass generell alle Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen/Carports und offene Stellplätze auf der gesamten ausgewiesenen Fläche für Gemeinbedarf (also auch außerhalb der festgesetzten Bauräume) zulässig sind.

4.4 Grünordnung

Die Grünordnung zielt auf eine gute Einbindung der bestehenden und ggf. neu zu errichtenden Gebäude in die Umgebung ab. Hier ist auf jeden Fall die Ansicht von Osten und Süden entscheidend. Im Norden bleiben durch Erhalt des Baumbestands

auf der als Wildgatter genutzte Wiese, an die nördlich Wald angrenzt, die Blickbeziehungen unverändert. Im Westen grenzen hinter der Grüngutsammelstelle und der Feuerwehr Krailing ebenfalls Wald an, sodass hier keine wesentlichen Blickbeziehungen oder sonstigen schützenswerten Punkte hinsichtlich des Landschaftsbilds bestehen.

Zur Wahrung der ost- und südseitigen Ansichten wird die Bepflanzung des Schaugartens, der vom Verein für Gartenkultur Krailing e.V. gestaltet und gepflegt wird, mit den wertgebenden Bäumen zur Erhaltung festgesetzt. Ebenso verbleibt die Zufahrt von der Fischerfeldstraße unverändert, die Obstbäume entlang der Zufahrt werden zur Erhaltung festgesetzt. Auch die Bäume im Bereich der Lagerfläche östlich des Bauhof-Gebäudes sowie diejenigen im Bereich nördlich des Bienenhauses werden zur Erhaltung festgesetzt, um das Erscheinungsbild möglichst unverändert zu belassen. Im Norden betrifft dies den Übergang zum Wildgatter und auch die Blickbeziehungen aus Richtung des Waldsanatoriums, wobei hierfür der Erhalt der Bäume auf der Fläche des Waldsanatoriums selbst (Fl.Nr. 426, Gmkg. Krailing, außerhalb des Bebauungsplanumgriffs) wichtig ist.

Auf der Fläche südlich des Schaugartens werden insgesamt sieben Laubbäume mind. 2. Wuchsordnung zur Pflanzung festgesetzt. Zwei dieser Bäume stehen noch im Bereich der Fischerfeldstraße, dann verbleibt eine kleine Lücke mit ca. 16 m Abstand, um Linksabbiegern aus der Fischerfeldstraße Richtung Krailing das Sichtfeld auf Fahrzeuge, die von Westen herkommen, freizuhalten.

Ansonsten werden Fassadenbegrünungen beauftragt, um fensterlose Fassaden und Gebäude ebenfalls einbinden zu können. Weitere grünordnerische Festsetzungen werden nicht getroffen, um den Betrieb des Bauhofs ohne wesentlich Einschränkungen aufrechterhalten zu können.

4.5 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur

In diesem Zusammenhang ist der uneingeschränkte Erhalt des Schaugartens sowie der wertgebenden Bäume im weiteren Bereich des Geländes zu nennen. Aufgrund der bauhoftypischen Nutzung mit zahlreichen, erforderlichen Lagerflächen sind keine wesentlichen Einschränkungen der Befestigung dieser Flächen angezeigt, allerdings wird aus Gründen des Bodenschutzes und auch im Hinblick auf den Erhalt der Grundwasserneubildung festgesetzt, dass Lager- und Stellplatzflächen nur wasserdurchlässig befestigt werden dürfen.

4.6 Ausgleich

Die Ermittlung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs ist im Umweltbericht unter Anwendung des Leitfadens Eingriffsregelung vorgenommen worden. Dabei sind die im Plangebiet festgesetzten Minimierungsmaßnahmen wie Ortsrandeingrünung, wasserdurchlässige Beläge für befestigte Flächen berücksichtigt worden.

Aufgrund der bisherigen Nutzung ergibt sich lediglich im Norden auf einer Fläche von ca. 1.450 m² ein zusätzlicher Eingriff. Diese Fläche ist im Bestand dem Biototyp P11 – Park- und Grünflächen mit Baumbestand jüngerer bis mittlerer Ausprägung mit 5 Wertpunkten je Quadratmeter zuzuordnen, da der randlich stehende, ältere Baumbestand zur Erhaltung festgesetzt wird. Aufgrund der festgesetzten, max. zulässigen Gesamt-Grundfläche in Höhe von 0,75 errechnet sich ein Ausgleich im Umfang von ca. 5.450 Wertpunkten. Detaillierte Angaben zu den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

5 Artenschutz

Im Hinblick auf den Artenschutz werden im weiteren Bebauungsplanverfahren natur-schutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erarbeitet und zur Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beigefügt. Hinsichtlich des speziellen Artenschutzes sind die Tiergruppen der Fledermäuse sowie der Vögel von besonderer Relevanz. Ein Vorkommen von Zauneidechsen kann aufgrund der Strukturen und anhand der Angaben eines artenschutzfachlich hochengagierten Bauhofmitarbeiters, die nochmals durch einen Experten überprüft wurden, ausgeschlossen werden.

Zu den Fledermäusen erfolgte am 01.09.2023 eine Begehung der Gebäude mit Herrn Hildenbrand als Fledermausexperten beim Bauhof in Krailing.

Im Ergebnis wurden in beiden großen Gebäuden deutliche Spuren einer regelmäßigen Nutzung als Quartier durch mindestens zwei Fledermaus-Arten gefunden. Hierbei handelt es sich sicherlich um mehr als nur gelegentliche Einzeltiere. So befinden sich an mehreren Stellen Kot in teilw. größeren Mengen, Verfärbungen an Dachbalken, welche von Fledermaus-Urin stammen können, sowie auch typische Reste potenzieller Fledermaus-Mahlzeiten (z.B. einzelne Schmetterlingsflügel). Auch eine Nutzung als Wochenstube kann aufgrund dieses Befundes nicht ausgeschlossen werden.



Abbildung 12: Spuren von Fledermäusen in den Bestandsgebäuden

Quelle: Aufnahme (Terrabiota, September 2023)

Die Fledermaus-Situation auf dem Gelände des Bauhofs wird aufgrund der fortgeschrittenen Jahreszeit im Jahr 2024 eingehend untersucht. Dann können belastbare Aussagen getroffen sowie eine Vereinbarkeit geplanter Baumaßnahmen mit dem BNatSchG in Bezug auf die Artengruppe der Fledermäuse (ggf. mit entsprechenden Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen) geprüft werden.

Hinsichtlich der Artengruppe der Vögel sind zahlreiche Bruten der Mehlschwalbe sowie des Feldsperlings an mehreren der Bestandsgebäude bekannt und belegt. Teilweise müssen die Gebäude abgerissen, teilweise umfangreich saniert werden, so dass die Gebäudebrüter „umziehen“ müssen. Für diese Arten werden umfangreiche, vorbereitende Maßnahmen getroffen. So werden in Abstimmung mit den Expertinnen des LBV zum Gebäudebrüterschutz in Oberbayern der vorgezogene Bau eines Schwalbenturms nordöstlich des Bauhofs sowie einer Schwalbenwand zwischen Bauhof und Grüngut-

sammelstelle geplant. Für die Schwalbenwand soll die vorhandene Wand an der Grüngutsammelstelle bis zu einer Wandhöhe von 6,50 m erhöht werden. Dies entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 49 für den Teilbereich des Sanatoriums, Feuerwehr und Grüngutsammelstelle (12.10.2023), die an dieser Stelle bauliche Anlagen mit einer Wandhöhe von bis zu 7 m zulassen. An dieser Wand sind zusätzlich 5 Nistkästen für Feldsperlinge einzubauen.

Der Turm und die Wand sollen noch vor der Brutsaison 2024 installiert und mit Klangatrapen ausgestattet werden, um die Schwalben an diese künstlich erstellten und mit Kunstnestern ausgestatteten Nistmöglichkeiten (für Mehlschwalben und Feldsperlinge) anzulocken. Erst nach erfolgten Bruten können dann die bestehenden Gebäude abgerissen werden, da die Schwalben dann sicher die neu geschaffenen Alternativen annehmen. Zur Verbesserung des Bruterfolgs werden noch Lehmpfützen angelegt und während der Brutzeit feucht gehalten, um den Schwalben Baumaterial zur Verfügung zu stellen. Im Bestand sind nämlich einige der Nester vermutlich aufgrund fehlenden Lehms bereits während der Brutzeit zerbrösel.

Grundsätzlich sind bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.

In den Hinweisen werden deshalb die Vorkehrungen aufgelistet, die zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG während der Bauphase vom Bauherrn zu treffen sind.

6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Aufgrund der Lage des Plangebiets umgeben von großen Freiflächen, die als Kaltluftentstehungsgebiete fungieren, ist die Gefahr einer Überhitzung auch an heißen Sommertagen gering. Die im Bebauungsplan festgesetzte Bebauung sowie zu erhaltenden bzw. zu pflanzenden Bäume in Verbindung mit wasserdurchlässigen Belägen dienen außerdem auch einem angenehmen Mikroklima. Der Umweltbericht legt dar, dass durch das Vorhaben nur geringfügige Auswirkungen im Hinblick auf den Klimaschutz zu erwarten sind. Die Durchlüftung des Gebiets wird durch die Planung kaum beeinträchtigt. Eventuellen negativen Auswirkungen auf das Mikroklima wird durch den Baumerhalt und -pflanzung entgegengewirkt.

7 Immissionsschutz

Für den angrenzenden Bebauungsplan „Bereich Waldsanatorium, Feuerwehr, Grüngutsammelstelle an der Pentenrieder Straße“ hat das Ingenieurbüro Kottermair mit einer Schalltechnische Untersuchung zur Kontingentierung der geplanten Teilflächen (Energie, Grüngutsammelstelle Feuerwehr) erarbeitet. Darin wird der Bauhof als gewerbliche Nutzung eingestuft. Die Wohnnutzungen werden als Betriebswohnungen angesehen, die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sind. Somit wurde die immissionsschutzrechtlichen Belange bereits ermittelt und für die angrenzenden Sondernutzungen berücksichtigt.

Der vorliegende Bebauungsplan befasst sich ausschließlich mit einem Betrieb. Deshalb bedarf es keiner Kontingentierung nach § 1 Abs. 4 BauNVO, die eine Gliederung des Baugebietes in Teilflächen verlangt.

Da noch nicht feststeht, wie die Nutzungsverteilung zukünftig innerhalb des Bauhofes aussieht, ist der Immissionsschutz final erst im Rahmen der nachfolgenden Einzelfallgenehmigung lösbar.

8 Ver- und Entsorgung

Wasser und Abwässer

Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist sichergestellt. Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde sichergestellt. Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Im Bereich des Geländes der alten Brennerei befand sich ein privat genutzter Brunnen. Dieser wurde inzwischen stillgelegt und entsprechend gesichert.

Das Plangebiet ist an das Schmutzwasserkanalnetz des Würmtal-Zweckverbandes angeschlossen. Eine Erweiterung des Schmutzwasserkanals ist wegen der zulässigen Erweiterung der Geschossfläche auf den Grundstücken nicht erforderlich. Durch die geplanten Festsetzungen ist ein Geschossflächenzuwachs möglich.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung durch Hydranten ist für die vorliegende Planung ausreichend. Das Hydrantennetz entspricht dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" für eine Löschzeit von 2 Stunden zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt.

Niederschlagswasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.

Nach der Standortkundlichen Bodenkarte von Bayern befindet sich im Plangebiet Braunerde aus Lößlehm, deren Durchlässigkeit mittel bis gering und Sorptionsfähigkeit hoch ist. Aufgrund von Grundwasserstandsdaten im Umgriff des Bebauungsplanes wird seitens des Wasserwirtschaftsamtes davon ausgegangen, dass der Grundwasserspiegel erst bei ca. 20 m unter Geländeoberkante zu erwarten ist, so dass grundsätzlich eine Versickerung auf dem Grundstück möglich ist.

Bei der Ausführung der Sickeranlagen sind die technischen Regeln (DWA-Arbeitsblätter M 153 und A 138) zu beachten. Im Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ wird gefordert, dass der Abstand der Sohle von Versickerungsanlagen zum höchsten Grundwasserstand mindestens 1 m betragen muss.

Feuerwehr

Im Rahmen der Ausführungsplanung ist darauf zu achten, dass die Tragfähigkeit der Zufahrt und Bewegungsfläche für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt ist. Hierzu wird auch auf DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Der zweite Flucht- und Rettungsweg ist gewährleistet.

Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z. B. Verwender von Radioisotopen o. Ä.), die auf Grund der Betriebsgröße und -art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

Telekommunikation

Im Plangebiet ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom Deutschland GmbH vorhanden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Für die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetze der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderen Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich mindestens 4 Monate vorher schriftlich angezeigt werden.

Gemeinde Krailling

.....

Rudolph Haux, Erster Bürgermeister