

Gemeinde Krailling

Krailling

Lkr. Starnberg

Bebauungsplan

Nr. 47

2. Änderung

für die ehemalige Brennerei – Teilbereich Nord

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/ Krimbacher

QS: ChS

Aktenzeichen

KRL 2-36d

Plandatum

16.04.2024 (7. Entwurf **mit gekennzeichneten Änderungen**)
19.09.2023 (6. Entwurf Teilbebauungsplan Nord)
12.10.2021 (5. Entwurf Teilbebauungsplan Nord)
18.05.2021 (4. Entwurf Teilbebauungsplan Nord)
04.05.2021 (3. Entwurf)
07.07.2020 (2. Entwurf)
04.04.2017 (1. Entwurf)



Begründung

Inhalt

1 Anlass und Ziel	3
2 Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2.1 Flächennutzungsplan	4
2.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	4
3 Nachrichtliche Übernahmen	5
3.1 Landschaftsschutzgebiet.....	5
3.2 Wasserschutzgebiet	5
4 Bestand und Städtebauliche Zielvorgaben	6
4.1 Lage und städtebaulicher Bestand	6
4.2 Städtebauliche Zielvorgaben	6
5 Inhalt des Teilbebauungsplans Nord	8
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und bauliche Gestaltung	8
5.3 Stellplätze, Tiefgaragen/ Garagen und Nebenanlagen	9
5.4 Grünordnung und Einfriedungen	9
5.5 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur	9
5.6 Ausgleich	10
6 Ver- und Entsorgung	10
7 Immissionsschutz	11
8 Artenschutz	12
9 Klimaschutz und Klimaanpassung	12

Anlage 1: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Ingenieurbüro Greiner,
30.04.2020)

Anlage 2: Durchlässigkeit von Böden / Sickertest (Ingenieurgesellschaft für Baustoffprüfung
und Qualitätssicherung MBH, 02.07.2020)

1 Anlass und Ziel

Der Bau-, Umwelt und Verkehrsausschuss der Gemeinde Krailling fasste am 10.05.2016 den Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 47 im Bereich der „Alten Brennerei“ einschließlich des Kartoffelkellers zu ändern.

Anlass für die Bebauungsplanänderung war die Stilllegung des Betriebs der Brennerei im Jahre 2013. Nachdem die Nutzung als Brennerei aufgegeben wurde, hat es von verschiedenen Seiten Anfragen für eine mögliche Nachnutzung der alten Brennerei und der nördlich angrenzenden Fläche gegeben. Hierzu ist eine städtebauliche Neuordnung erforderlich. Die Gemeinde Krailling möchte im Bereich der ehemaligen Brennerei die Voraussetzung zur Erreichung folgender Ziele schaffen:

Im Teilbebauungsplan Süd soll durch den Erhalt und die Ergänzung des ehemaligen Brennereigebäudes die städtebauliche Situation des Gutshofes Pentenried erhalten bleiben und durch die geplante Nutzungsmischung mit Handwerk / Büro – Veranstaltungen / Showroom Produktion (siehe Anhang 1) der historische Ortskern von Pentenried dauerhaft belebt bleiben.

Im Teilbebauungsplan Nord sollen die künftigen Bebauungsmöglichkeiten so geregelt werden, dass sie den städtebaulichen Zielvorstellungen einer dorftypischen Hofstelle im Übergang zum landwirtschaftlich genutzten Außenbereich gerecht werden (siehe Kapitel 4.2).

Da sich für den Teilbereich Süd nach der öffentlichen Auslegung bereits eine Einigung auf die städtebaulichen Ziele sowohl von Seiten der Gemeinde als auch der Öffentlichkeit abgezeichnet hatte, wurde der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans mit Beschluss vom 18.05.2021 in zwei Teilbereiche aufgeteilt:

- Teilbereich Süd (Fl.-Nr. 80/7) und
- Teilbereich Nord (Fl.-Nr. 80/8 TF).

Dabei legt die Gemeinde besonders Wert darauf, dass in jedem Teilbereich eine Mischgebietstypische Nutzung zwischen Wohnen und Gewerbe entsteht.

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.

Da sich der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt, wird die 15. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Diese Bebauungsplanänderung (Teilbereich Nord) ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 47 vom 25.10.1994 mit seiner Änderung vom 15.05.2018.

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

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Krailling aus dem Jahre 1977 ist der Gutsbereich Pentenried als Dorfgebiet dargestellt. Die nördlich und westlich des Brennereigebäudes angrenzenden Flächen wurden von der Dorfgebietsausweisung ausgenommen (siehe Abbildung 1). Parallel zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 ist die 15. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt worden und seit dem 13.12.2022 rechtsverbindlich, der für die gemischte Baufläche die Abgrenzung vom Bebauungsplan Nr. 47 übernimmt.

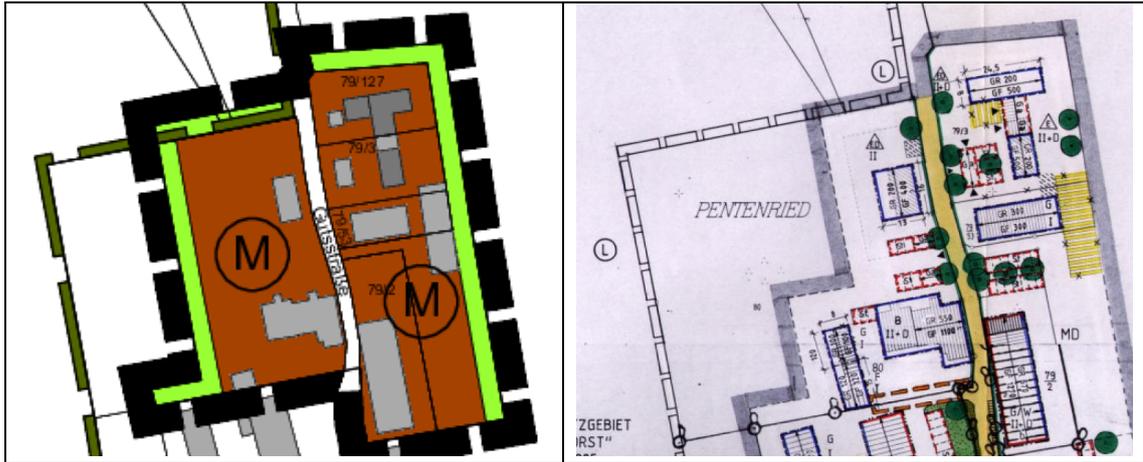


Abbildung 1: Gegenüberstellung Ausschnitt vom rechtsgültigen Flächennutzungsplan i. d. F. vom 28.03.1978 und Bebauungsplan Nr. 47 in Kraft getreten am 30.11.1994

2.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Im Bereich der alten Brennerei setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 47 Gutsbereich „Pentenried“ vom 25.10.1994 als Art der baulichen Nutzung Dorfgebiet fest sowie einen Bauraum für ein Wohngebäude mit einer max. Grundfläche von 200 qm und einer max. Geschossfläche von 400 qm bei zwei Vollgeschossen fest (siehe Abbildung 1). Für die alte Brennerei ist die 2. Änderung für die ehemalige Brennerei - Teilbebauungsplan Süd vom 13.07.2021 rechtsverbindlich. Dieser ersetzt zum Großteil die 1. Änderung des BP 47 vom 15.04.2008 und setzt als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet fest, wobei die gewerbliche Nutzung im westlichen Teil des Bauraums vorgesehen wird. Das Maß der baulichen Nutzung wird von dem Bestandsgebäude ausgehend zur freien Landschaft im Osten abgestuft (siehe Abbildungen 2 und 3).

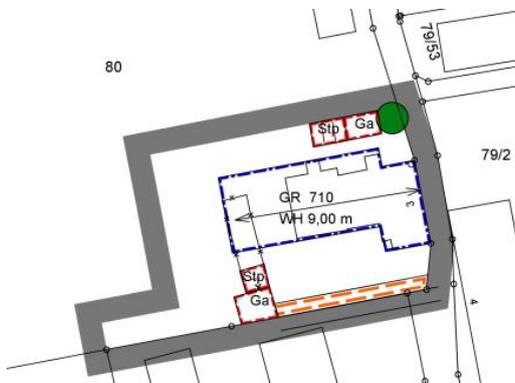


Abbildung 2: Ausschnitt aus der 1. Änderung des BP 47, in Kraft getreten am 24.04.2008
Quelle: Kopie des rechtsverbindlichen Bebauungsplans

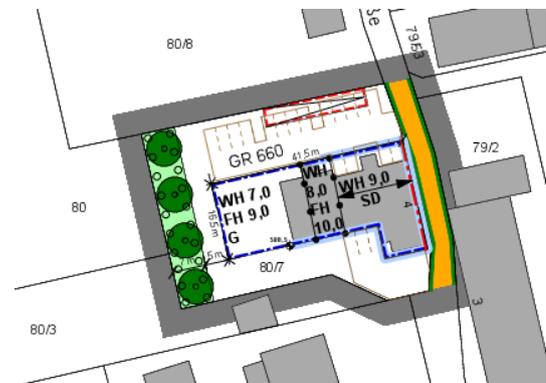


Abbildung 3: Ausschnitt aus der 2. Änderung des BP 47 (Teilbebauungsplan Süd) vom 13.07.2021
Quelle: Kopie des rechtsverbindlichen Bebauungsplans

Bei der Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 vom 10.04.2018 werden nur die textlichen Festsetzungen geändert bzw. ergänzt. In Bezug auf das vorliegende Plangebiet wird abweichend vom ursprünglichen Bebauungsplan geregelt,

- dass bei der Wandhöhe die von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche nicht mehr als unterer Bezugspunkt verwendet wird
- dass sich die festgesetzte Dachform nur auf das Hauptgebäude bezieht und zugleich auf die Vorgabe von „naturroten bis rotbraunen Pfannen“ verzichtet wird,
- dass unverschmutztes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern ist.

3 Nachrichtliche Übernahmen

3.1 Landschaftsschutzgebiet

Westlich des Plangebiets sowie in dessen nördlichen Ausläufer erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Kreuzlinger Forst“ (31.10.2017), Schutzgebietsflächennummer LSG-00375.01 (siehe Abb. 4).



Abbildung 4: Grenzen des Landschaftsschutzgebiets „Kreuzlinger Forst“ im Bereich Pentenried.
Quelle: Fachinformationssystem Naturschutz Bayern, Abrufdatum 17.10.2017

3.2 Wasserschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone W III B des Wasserschutzgebietes "Kreuzlinger Forst" (12.11.2004) für die öffentliche Wasserversorgung des Würmtal-Zweckverbandes (Brunnen VII-X). Durch den vorliegenden Bebauungsplan können unter § 3 Abs. 1 der Schutzgebietsverordnung genannten Verbote und beschränkt zulässigen Handlungen berührt werden:

- Errichten oder Erweitern von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach Nr. 3.2,
- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nur zulässig für kurzfristige (wenige Tage) Lagerung von Stoffen bis Wassergefährdungsklasse 3 in dafür geeigneten Transport-behältern bis 50 Litern nach Nr. 3.3,

- Errichten von Anlagen zum Durchleiten oder Ableiten von Abwasser nach Nr. 4.7, (ausgenommen hiervon sind Entwässerungsanlagen, deren Dichtheit vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachgewiesen wird und die alle 5 Jahre wiederkehrend durch geeignete Verfahren überprüft werden),
- Errichtung von baulichen Anlagen nach Nr. 6.1, sofern deren Abwasser nicht in eine der Nr. 4.7 entsprechende dichte Sammelentwässerung eingeleitet und deren Gründungssohle tiefer als der höchste Grundwasserstand liegt.

Nach § 4 der Schutzgebietsverordnung kann das Landratsamt Starnberg Ausnahmen von diesen Verboten zulassen, wenn es das Wohl der Allgemeinheit erfordert oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde und das Gemeinwohl der Ausnahme nicht entgegensteht.

Einer Ausnahmegenehmigung ist nur zuzustimmen, wenn der Träger der Wasserversorgung zuvor gehört wurde.

4 Bestand und Städtebauliche Zielvorgaben

4.1 Lage und städtebaulicher Bestand

Das ca. 3.267 qm große Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand des Kraillinger Ortsteils Pentenried. Im Westen und Osten sowie teilweise im Norden ist es von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgrenzt. Das Planungsgebiet umfasst nur einen Teil der im aktuell gültigen Bebauungsplan liegenden Grundstücke (die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 79/147, 79/149, 80/5 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 80 und 80/8 der Gemarkung Frohnloh) westlich der Gutsstraße. Derzeit befindet sich auf dem Flurstück Nr. 80/8 ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus.

4.2 Städtebauliche Zielvorgaben

Im Rahmen einer Entwicklungsstudie (24.09.2013) wurde vom Projektentwickler Ehret+Klein ein Modell vom Ort Pentenried mit sehr massiven städtebaulichen Kubaturen auch in zweiter Baureihe (Bruttogeschossfläche von ca. 2800 qm) im Bereich der alten Brennerei erstellt. Auf der Grundlage dieses Modells hat die Bauverwaltung der Gemeinde Krailling zwei weitere ortsangemessene Varianten 2 und 3 entwickelt, von denen laut Beschluss vom 16.09.2014 nun die Variante 3 ohne zweite Baureihe (BGF von ca. 900 qm) weiter verfolgt werden soll.



Abbildung 1: Varianten 1 - BGF 2800 qm (Foto der Gemeinde Krailling vom Modell Ehret+Klein)



Abbildung 2: Variante 2 - BGF 1400 qm (Foto der Gemeinde Krailling vom Modell Ehret+Klein ergänzt durch Entwurf der Bauverwaltung)



Abbildung 3: Variante 3 (BGF ca. 900 qm) (Foto der Gemeinde Krailling vom Modell Ehret+Klein ergänzt durch Entwurf der Bauverwaltung)

Damit hält die Gemeinde Krailling an den Strukturüberlegungen des PV München von 1993 fest, welche für den nördlichen Teilbereich keine zusätzlichen Gebäude in zweiter Reihe vorsehen und im Falle einer Umnutzung die Gebäudeproportionen denen der landwirtschaftlich genutzten Gebäude anzupassen sind.

Neben den Planungen der Eigentümergemeinschaft, die eine private Nachnutzung der Brennerei vorsehen, hat der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München weitere Alternativen zur Vorzugsvariante 3 erarbeitet, denen folgende Annahmen zu Grunde liegen:

- Mischung von Wohnen und Gewerbe,
- Erhalt/ Neubau der alten Brennerei und des vorhandenen Wohnhauses,
- Berücksichtigung einer Bruttogeschossfläche von ca. 900 qm gemäß Variante 3 (Alternativen 1 und 2),
- Einhaltung der festgesetzten Grundfläche von insgesamt 910 qm gemäß bestehendem Baurecht (Alternativen 3 und 4).

Alle Varianten berücksichtigen, dass auf den vorhandenen vier Sickerbecken keine Bebauung stattfindet. Die Kubaturen ermöglichen eine variable Nutzung von Wohnen über (Kunst-) Handwerk bis hin zum Gewerbe. Nach Rücksprache mit der Regierung von Oberbayern besteht die Möglichkeit, eine Sanierung der Brennerei zu fördern. Voraussetzung hierfür ist, eine öffentliche Nachnutzung zu integrieren.

Die Alternative 3 mit ihrem für den ländlichen Bereich typischen Hof dient nun als Grundlage zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47. Mittlerweile steht der Betreiber der alten Brennerei fest, der die Brennerei saniert und durch einen eingeschossigen Anbau erweitern wird. Deshalb wurde der Städtebauliche Entwurf angepasst und unterliegt nun folgenden städtebaulichen Zielvorgaben:

- Erhalt der Brennerei mit Verengung der Ortsdurchfahrt
- Erhöhung der Grundfläche für gewerbliche Nutzungen
- Schaffung einer dorftypischen Hofsituation
- Abriss des vorhandenen Mehrfamilienhauses und Neubau zweier gemischt genutzter Gebäude mit einem größeren Abstand zum gegenüberliegenden Gewerbebetrieb
- Verlagerung der Stellplätze nördlich der ehem. Brennerei
- Unterbringung zusätzlicher Stellplätze nur in einer Tiefgarage



Abbildung 8: Städtebaulicher Entwurf (PV München, 07.07.2020)

5 Inhalt des Teilbebauungsplans Nord

Grundsätzlich kann das geschaffene Baurecht erst dann umgesetzt werden, wenn das vorhandene Mehrfamilienhaus abgerissen worden ist und die gewünschte städtebauliche Struktur (siehe Abb. 8) ermöglicht wird. Grundlage hierfür ist der § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Für die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich, die die Verschiebung bzw. Neuausweisung von Bauräumen, die Wandhöhe und das Mischungsverhältnis von Wohnen und Gewerbe regelt. Dabei sind Immissionen der umliegenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung zu berücksichtigen.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Da noch nicht klar ist, wie die Mischung von Gewerbe und Wohnen erfolgt, wird von der Möglichkeit der Zuordnung einzelner Nutzungen gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO auf Geschosse oder Gebäudeteile bewusst kein Gebrauch gemacht. Sowohl eine horizontale Mischung durch einen Gewerbebetrieb in einem Baufenster und einem Wohnhaus im anderen Baufenster als auch eine vertikale Mischung von Gewerbe im Erdgeschoss und darüber Wohnen ist vorstellbar. Die gemäß § 6 Abs.2 Nr. 7 und 8 zulässigen Nutzungen wie Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die gem. § 6 Abs 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ließen sich in die umgebenden Strukturen städtebaulich nicht einfügen und werden demzufolge ausgeschlossen.

Handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben werden gem. Art. 58 Abs.1 Satz 2 BayBO von der Genehmigungsfreistellung ausgeschlossen, damit die Untere Immissionsschutzbehörde die geforderten Schallschutzmaßnahmen (siehe Kapitel 7) überprüfen und festsetzen kann.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR) im Zusammenhang mit einer max. zulässigen Wandhöhe und einer max. zulässigen Dachneigung geregelt. Die festgesetzte Grundfläche berücksichtigt alle städtebaulich wirksamen Hauptgebäude. Die zulässigen Grundflächen orientieren sich am Städtebaulichen Entwurf sowie und der bisher zulässigen Grundfläche von 910 qm (siehe Kapitel 4.2). Eine Terrasse zählt zwar mit zur Grundfläche der Hauptgebäude, ist jedoch städtebaulich nicht wirksam. Deshalb wird gem. § 16 Abs.5 BauNVO für Terrassen eine eigene Grundfläche festgesetzt. Die zulässige Versiegelung wird auf eine Gesamt-GRZ von 0,6 begrenzt, somit verbleibt genügend Freiraum, um den Übergang vom Innen- zum Außenbereich zu schaffen.

Die maximal zulässige Wandhöhe orientiert sich an der vorhandenen Bebauung östlich der Gutsstraße, die festgesetzten Dachneigungen berücksichtigen die Möglichkeit eines Dachausbaus.

5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und bauliche Gestaltung

Gemäß den städtebaulichen Zielvorgaben sind die Bauräume nördlich des ehemaligen Brennereigebäudes in einer dorftypischen Hofsituation angeordnet. So entstehen ein eher halböffentlicher Platz vor den Gebäuden, der gemeinschaftlich genutzt werden kann, und ein privat genutzter Bereich zum Ortsrand hin, der von der Allgemeinheit nicht einsehbar ist. Außerdem kann damit dem Immissionsschutz Rechnung getragen und ein möglichst großer Abstand von der zukünftigen Wohnnutzung zum gegenüberliegenden Gewerbebetrieb eingehalten werden.

Die baukörperbezogene Ausweisung der Bauräume gewährleistet eine ausreichende

Belichtung für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Regelungen der Abstandsflächenatzung der Gemeinde Krailling sind bei der Bebauung einzuhalten. Ausnahmen für eine Überschreitung der Bauräume sind nur für Terrassen und untergeordnete Bauteile vorgesehen. Bei Inanspruchnahme ist eine Freistellung nicht möglich.

Zur Wahrung eines einheitlichen Ortsbildes werden Festsetzungen zur baulichen Gestalt in Bezug auf die Dachform, Dachneigung und Dachfarbe getroffen. Um eine ruhige Dachlandschaft zu sichern, sind darüber hinaus Festsetzungen zur Ausgestaltung und maximalen Anzahl von Dachgauben und Zwerchgiebeln getroffen worden. Bei Zwerchgiebeln wird eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe begrenzt zugelassen. Dacheinschnitte sind generell unzulässig.

5.3 Stellplätze, Tiefgaragen/ Garagen und Nebenanlagen

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt unmittelbar über eine Zufahrt von der Gutsstraße. Zugunsten des Straßenbildes ist ein Mindestabstand für Nebenanlagen Garagen und Carports zur Gutsstraße festgesetzt.

~~Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze je Wohngebäude wird zugunsten von flexibel nutzbaren Freiflächen begrenzt.~~ Oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Die Anzahl der insgesamt nachzuweisenden Stellplätze für Wohnungen wird an die Wohnfläche gekoppelt. ~~in Bezug auf die konkreten Bedarfe vor Ort festgesetzt,~~ Darüber hinaus orientiert sich der Stellplatznachweis für die anderen Nutzungen an der jeweils gültigen Garagen- und Stellplatzverordnung (Ga-StellV). ~~Die Länge der Einhausung für die Tiefgaragenrampe wird auf max. 6 m begrenzt, so dass keine Abstandsflächenübernahme erforderlich wird.~~

5.4 Grünordnung und Einfriedungen

Die ~~auf der privaten Grünfläche und der Fläche für die Landwirtschaft entlang der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze bepflanzte Grünfläche~~ vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen sichern ein ansprechendes Erscheinungsbild im Bereich der Ortseinfahrt von Pentenried und grenzen den bebauten Bereich zum Landschaftsschutzgebiet hin ab. ~~Zu diesem Zweck sind dort Baum- und Strauchpflanzungen in diesem Bereich festgesetzt.~~ Die Bepflanzungen werden bewusst auf den Flächen festgesetzt, die im Eigentum des Planungsbegünstigten stehen. Im Norden ist die Fläche mit ca. 4,5 m Tiefe zur für die Pflanzung von Sträuchern geeignet, da höhere Gehölze zur nördlich angrenzenden, landwirtschaftlichen Nutzfläche 4 m einhalten müssten.

Um auch im weiteren Planungsgebiet eine ausreichende Durchgrünung zu sichern, sind neben der Pflanzung von 5 Bäumen im Westen ~~darüber hinaus zusätzlich ein weiterer Baum~~ ~~Bäume~~ mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm einer Pflanzgröße von mindestens 2 m Höhe bzw. einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein bestehender Baum ist ~~als zur Erhaltung erhaltend~~ festgesetzt.

Als Einfriedungen sind nur sockellose Holz- oder Stahlzäune mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig, geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen unzulässig. Schnitthecken dürfen generell eine Höhe von max. 1,80 m und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von max. 1,20 m nicht überschreiten.

5.5 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur

Unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ist es der Gemeinde ein Anliegen, dass das Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst

versickert und die Versiegelung möglichst geringgehalten wird. Im Sinne einer möglichst geringen Versiegelung sind für Stellplätze und ihre Zufahrten, Garagenzufahrten sowie sonstige innere Wege nur wasserdurchlässige Beläge (Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zulässig. Zudem sind die Belange des Artenschutzes in Bezug auf Nistkästen und Lichtstrahler zu berücksichtigen. Deshalb werden entsprechende Maßnahmen gem. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

5.6 Ausgleich

Die Ermittlung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs ist im Umweltbericht unter Anwendung des Leitfadens Eingriffsregelung vorgenommen worden (siehe Umweltbericht Kapitel 5.2). Dabei sind die im Plangebiet festgesetzten Minimierungsmaßnahmen wie Ortsrandeingrünung, wasserdurchlässige Beläge für befestigte Flächen berücksichtigt worden.

Insgesamt ist ein Ausgleich im Umfang von 350 m² erforderlich. Dieser wird in unmittelbarer Nähe auf dem Westteil des Grundstücks Fl.-Nr. 80/6 Gemarkung Frohloh westlich des Plangebiets erbracht. Detaillierte Angaben zu den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

6 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.

Da sich das Plangebiet innerhalb einer erweiterten Schutzzone W III B befindet, muss für die Versickerung von Niederschlagswasser vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Starnberg, Fachbereich 41, beantragt werden.

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.

Ein von der Ingenieurgesellschaft für Baustoffprüfung und Qualitätssicherung vorgenommener Sickertest (Bericht Nr. 297-1805-PentrSickKv, vom 02.07.2020) hat ergeben, dass die Sickerfähigkeit an der Oberfläche aufgrund des vorgefundenen stark schluffigen Kiesel nur bedingt sickerfähig ist. Es empfiehlt sich anstelle von Rigolen Sickerschächte anzulegen, die in die tiefer gelegenen sickerfähigeren Kiesschichten hineinreichen (siehe Anlage 2).

Bei der Ausführung der Sickeranlagen sind die technischen Regeln (DWA-Arbeitsblätter M 153 und A 138) sowie die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung 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 anderer Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich mindestens 4 Monate vorher schriftlich angezeigt werden.

7 Immissionsschutz

Da in unmittelbarer Nachbarschaft drei Gewerbebetriebe angrenzen, hat das Ingenieurbüro Greiner in einem Gutachten (Bericht Nr. 217180/6 vom 30.04.2020) überprüft, inwiefern für die geplante gemischte Nutzung Maßnahmen zum Immissionsschutz

erforderlich sind (siehe Anlage 1).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung des aktuellen Standes der Lärminderungstechnik für Gewerbebetriebe an allen Gebäuden bzw. Bauräumen innerhalb des Bebauungsplangebietes die vorgegebenen Immissionsrichtwerte eingehalten bzw. unterschritten werden. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass die Geräusche der umliegenden Gewerbebetriebe an der geplanten Wohn- und Gewerbebebauung trotz Einhaltung bzw. Unterschreitung des Immissionsrichtwertes in Teilzeiten deutlich wahrgenommen werden und evtl. als störend empfunden werden können. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Felder ist mit ortsüblichen landwirtschaftlichen Emissionen zu rechnen.

8 Artenschutz

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind 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.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde auch ein Artenschutzrechtliches Fachgutachten (10.06.2020) vom Dipl.-Biol. Ralph Hildenbrand erstellt, dessen Ergebnisse im Umweltbericht sowie den Planunterlagen zur vorliegenden Bebauungsplanänderung berücksichtigt wurden.

Grundsätzlich sind keine Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) erforderlich, die vor Baubeginn umgesetzt werden müssen. In den Festsetzungen und Hinweisen werden die Vorkehrungen aufgelistet, die zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG während der Bauphase bzw. dem späteren Betrieb vom Bauherrn zu treffen sind.

9 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 lockere Bebauung in Verbindung mit wasserdurchlässigen Belägen dient außerdem auch einem angenehmen Mikroklima um die bewohnten Bereiche. 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 die Bepflanzung der Ortsrandeingrünung entgegengewirkt.

Gemeinde Krailling

.....

Rudolph Haux, Erster Bürgermeister

Anlage 1:

**Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung -Schallschutz gegen
Gewerbegeräusche (Ingenieurbüro Greiner, Bericht Nr. 217180/6 vom 30.04.2020)**

Anlage 2:

**Durchlässigkeit von Böden / Sickertest (Ingenieurgesellschaft für
Baustoffprüfung und Qualitätssicherung MBH, Bericht 297-1805-PentrSickKv
vom 02.07.2020)**