

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 2-82

Plandatum

10.02.2026 (Satzungsbeschluss)

11.11.2025 (3. Entwurf)

13.05.2025 (2. Entwurf)

14.11.2023 (1. Entwurf)



## Begründung

## Inhalt

<b>1 Anlass und Ziel .....</b>	<b>3</b>
<b>2 Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>3</b>
2.1 Flächennutzungsplan .....	3
2.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 49 .....	4
2.3 Nutzungsänderung mit genehmigten Aus- und Umbaumaßnahmen.....	5
<b>3 Bestand und Städtebauliche Zielvorgaben .....</b>	<b>7</b>
3.1 Lage und städtebaulicher Bestand .....	7
<b>4 Planinhalt .....</b>	<b>9</b>
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	9
4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und bauliche Gestaltung .....	10
4.3 Nebenanlagen, Garagen/Carports und Stellplätze .....	10
4.4 Grünordnung .....	10
4.5 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur .....	11
4.6 Ausgleich .....	11
<b>5 Artenschutz.....</b>	<b>11</b>
<b>6 Klimaschutz und Klimaanpassung.....</b>	<b>13</b>
<b>7 Immissionsschutz.....</b>	<b>13</b>
<b>8 Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>13</b>
<b>9 Flächenbilanz .....</b>	<b>15</b>

# 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 hat. 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.

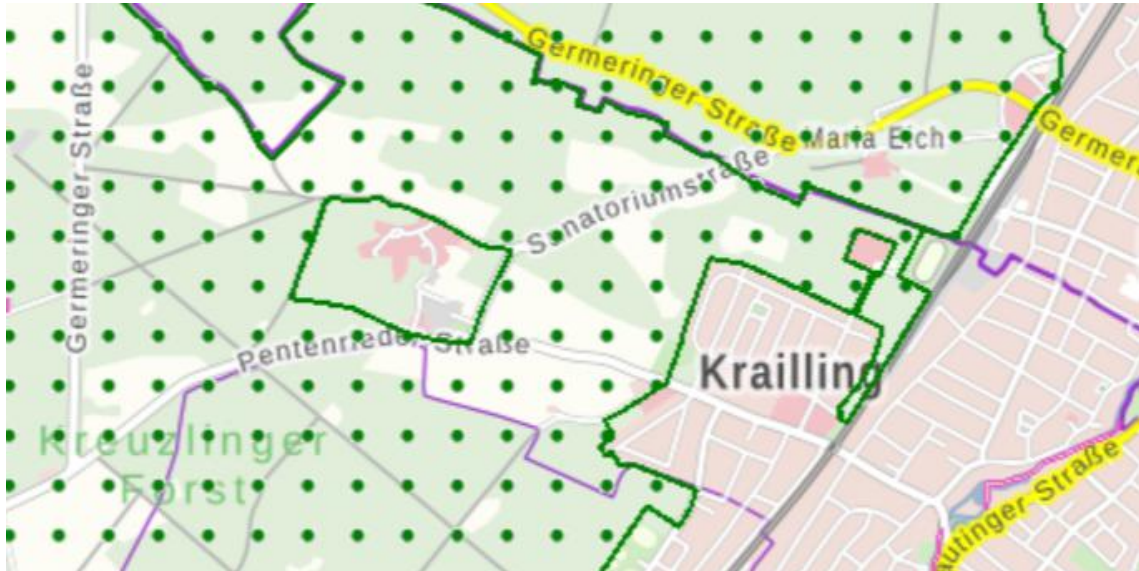


Abbildung 2: Grenzen des Landschaftsschutzgebiets „Kreuzlinger Forst“ im Bereich des ehemaligen Waldsanatoriums westlich des Hauptortes Krailling  
Quelle: BayernAtlas, Abrufdatum 24.10.2023

## 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 12.10.2012 an, der nordwestlich des Plangebietes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Grüngutsammelstelle (max. WH 7 m) und südwestlich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Feuerwehr (max. WH 16 m, 10,5 m und 7 m) 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 3: BP 49 für einen Teilbereich des Sanatoriums, Feuerwehr und Grünzusammeltstelle, in Kraft getreten am 12.10.2012; 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.

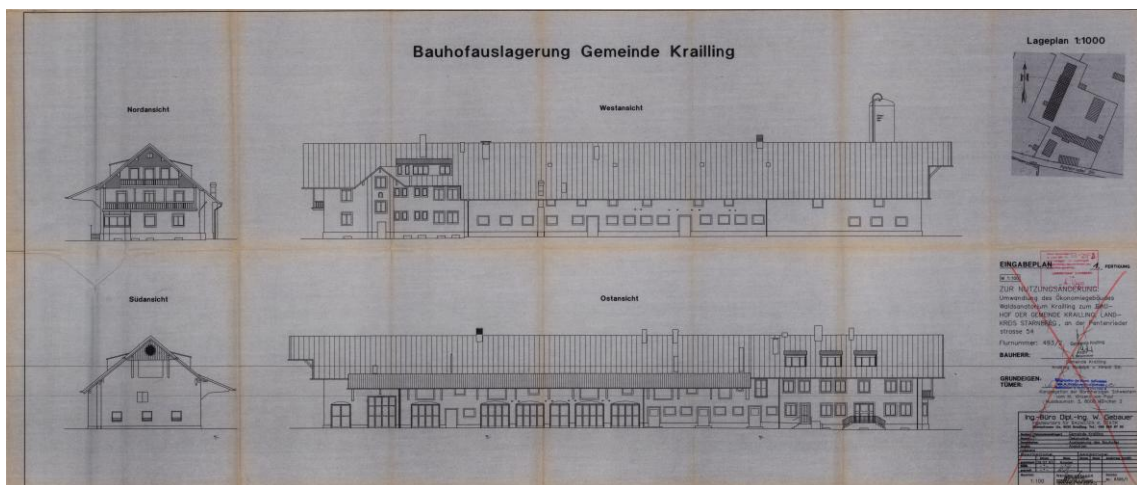


Abbildung 4: Ansichten zu den Um- und Ausbaumaßnahmen, (Genehmigungsbescheid 24.08.1993) Quelle: Gemeinde Krailling

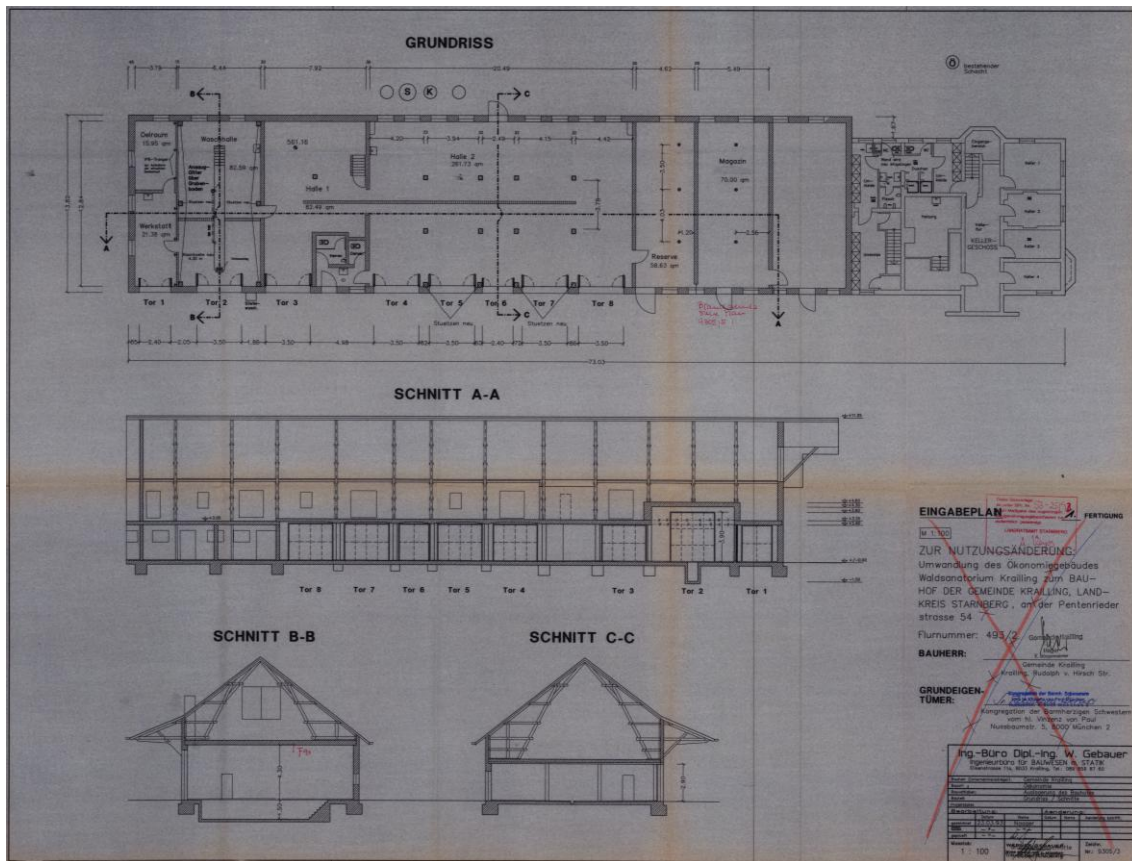


Abbildung 5: Grundriss und Schnitte zu den Um- und Ausbaumaßnahmen, (Genehmigungsbescheid 24.08.1993)  
Quelle: Gemeinde Krailling

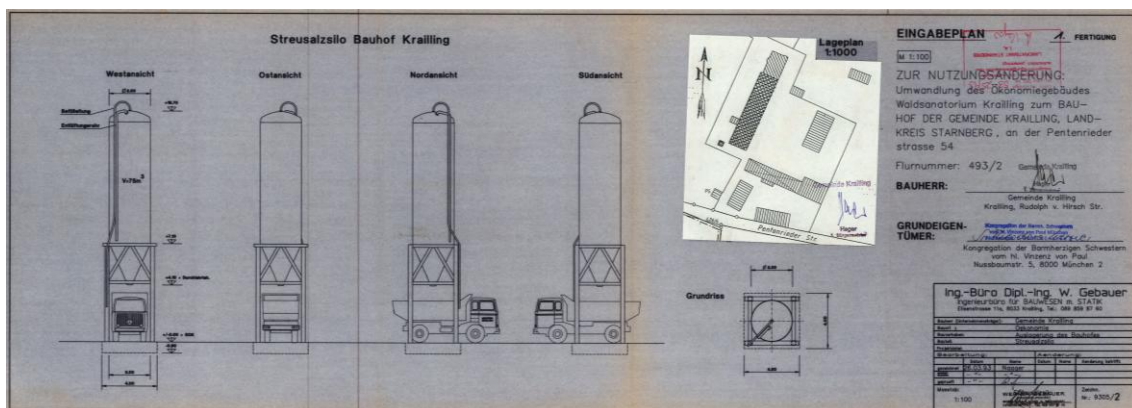


Abbildung 6: Ansichten zum Salzsilo (Genehmigungsbescheid 24.08.1993)  
Quelle: Gemeinde Krailling

Grundsätzlich wurden die vorgefundenen Wand- und Firsthöhen beibehalten (WH ca. 6,6 m zum Innenhof sowie FH 11,25 m). Das Salzsilo ist mit einer Firsthöhe 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



Abbildung 7: Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle: Geobasisdaten@Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

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



Abbildung 8: Blick auf Zufahrt in Richtung Fischfeldstraße  
Quelle: Aufnahme (PV München, Juli 2023)



Abbildung 9: Blick auf Hof in Richtung Bienenhaus im Norden und Gartenbauverein im Osten  
Quelle: Aufnahme (PV München, Juli 2023)

Der Bauhof ist über die Fischerfeldstraße, 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 8 bis 11).



Abbildung 10: Blick auf Gebäude mit Werkstatt und Lager  
Quelle: Aufnahme (PV München, Juli 2023)



Abbildung 11: 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 westlichen Grundstücksgrenze. Der nördliche Wohnteil ist zweigeschossig. Das Dachgeschoss ist ausgebaut und wird über Schleppgauben belichtet. Im Mittelteil ist eine Maisonettwohnung untergebracht. 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.

Zwischen der Freiwilligen Feuerwehr und dem Bauhof führt auf dem Bauhofgelände mit der Fl.-Nr. 426/10 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 Salzsilo mit einer Wandhöhe von ca. 16,7 m (siehe Abbildungen 12 bis 13).



Abbildung 12: Blick auf Rückseite des Gebäudes mit Werkstatt und Lager  
Quelle: Aufnahme (PV München, Juli 2023)



Abbildung 13: 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. (siehe Abbildungen 14 und 15).



Abbildung 14: Blick auf Westgiebel des Gebäudes für Fahrzeuge und Lager  
Quelle: Aufnahme (PV München, Juli 2023)



Abbildung 15: 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 i.S.d. BauNVO auch durch anderweitige Flächenfestsetzungen nach § 9 Absatz 1 BauGB bestimmt werden, wie etwa die einer Gemeindebedarfsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Sie genügt den Mindestanforderungen des qualifizierten Bebauungsplans i.S.d. § 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, Aufschüttungen und offene Lagerflächen,
- 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 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 überschritten werden.

Die maximal zulässigen Wandhöhen orientieren sich an den Erfordernissen des Bauhofbetriebs mit der Zufahrt zu den Hallentoren. Die Firsthöhe orientiert sich am Gebäudebestand und berücksichtigt die 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 Neubaus im Norden und Südosten, so dass der innenliegende Hof weiterhin freigehalten wird. Der Bauraum im Südosten wurde nach Norden so begrenzt, dass die Einflugschneise des Turmfalken, der im Giebel des südlichen Bestandsgebäudes nistet, nicht betroffen wird. Da die offenen Lager- und Abstellflächen auf dem Innenhof gemäß Landratsamt zur Hauptnutzung zu zählen sind, wird eigens hierfür ein Bauraum ausgewiesen. Darüber hinaus sind sie auch in allen übrigen Bauräumen zulässig.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die die im Bestand bereits vorhandenen Gebäudelängen über 50 m zulässt.

Da der Bauhof einem Gewebegebiet vergleichbar ist, 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 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 genutzten Wiese, an den nördlich Wald angrenzt, die Blickbeziehungen unverändert. Im Westen grenzt hinter der Grüngutsammelstelle und der Feuerwehr Krailling ebenfalls Wald an, so dass hier keine wesentlichen Blickbeziehungen oder sonstigen schützenswerten Punkte hinsichtlich des Landschaftsbilds bestehen.

Zur Wahrung der ost- und südseitigen Ansichten wird die Bepflanzung des Schau Gartens, der vom Verein für Gartenkultur Krailling 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 zum Erhalt festgesetzt. Auch die Bäume im Bereich der Lagerfläche östlich des Bauhofgebäudes 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. Krailling, 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 Krailling 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.

Insgesamt wird eine Ausgleichsfläche von 1.160 m<sup>2</sup> erforderlich. Diese wird auf der Ökokontofläche der Gemeinde Krailling mit der Fl.-Nr. 146 in direkter Nachbarschaft zu den beiden bestehenden Ausgleichsflächen angeordnet.

Detaillierte Angaben zur Ermittlung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

### 5 Artenschutz

Grundsätzlich sind bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Es liegt ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Planungsbüros Terrabiota vom 23.01.2026 vor, der auch einen Fachbericht Fledermauserfassung des Diplom-Biologen Herrn Hildenbrand beinhaltet. In dem Gutachten wurden die gemeinschaftsrechtlich streng geschützten Arten bzw. Artgruppen im Hinblick auf die Wirkungen des Vorhabens in Bezug auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG geprüft und kommt zu folgendem Ergebnis:

*Im Zuge der Abschichtung gemeinschaftsrechtlich streng geschützter Arten sowie Europäischer Vogelarten nach Art. 1 der VRL konnten 3 saP-relevante europäische Vogelarten und 8 Fledermausarten identifiziert werden, die im Hinblick auf die Wirkungen des Vorhabens in Bezug auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eingehender geprüft wurden.*

*Die artenschutzrechtliche Prüfung der geplanten Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 49, „Bereich Bauhof“, welcher eine Sanierung und ggf. einen Teilabbruch des Areals mit anschließender Neubebauung und maßvoller Erweiterung vorsieht, hat ergeben, dass unter Einhaltung der in Kap. 6 benannten Maßnahmen zur Vermeidung und*

*Minimierung durch die Realisierung des Vorhabens für die meisten geprüften Arten-(gruppen) die Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht zu erwarten ist. Lediglich für die Mehlschwalbe (und je nach Planung auch für Fledermäuse) kann die Erfüllung von Verbotstatbeständen (insbesondere Schädigungsverbot) nach § 44 BNatSchG durch das Vorhaben während der Bauphase nicht gänzlich ausgeschlossen werden.*

*Abgesehen von der Mehlschwalbe (und evtl. den Fledermäusen) stellt die geplante Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 49, „Bereich Bauhof“, welcher eine Sanierung und ggf. einen Teilabbruch des Areals mit anschließender Neubebauung vorsieht, für die übrigen in diesem Fachbeitrag behandelten Arten bzw. Artengruppen unter Einhaltung der in Kap. 6 vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kein Tötungsrisiko dar bzw. wird dieses durch das Vorhaben nicht gegenüber der allgemeinen, jeweils artspezifischen Mortalität erhöht. Störungen weiterer streng geschützter Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sind durch das Vorhaben entweder nicht zu erwarten bzw. haben diese keine verschlechternden Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Lokalpopulationen. Die räumliche Auswirkung des Vorhabens ist als gering einzustufen. Dabei ist die ausreichende Entfernung zu dauerhaften Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sensibler Arten berücksichtigt, so dass deren Schädigung bzw. Zerstörung unter Beachtung der in diesem Fachbeitrag definierten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung bzw. zur Sicherung der ökologischen Funktionalität mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann. Sollte es dennoch zu einer Beanspruchung geringen Ausmaßes kommen, bleibt die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang gewahrt.*

*Die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG wurden für die Mehlschwalbe - und im Falle umfassender Eingriffe in die Dachböden der Hauptgebäude bzw. eines (Teil-)Abrisses derselben auch für Fledermäuse- geprüft und dargelegt (vgl. Kap. 9.). Ein entsprechender Antrag auf artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Nr. 4 und 5 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG ist durch die Gemeinde Krailling vor Beginn der geplanten Arbeiten bei der Regierung von Oberbayern (höhere Naturschutzbehörde) zu beantragen.*

*Erst nach der Erteilung dieser Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Nr. 4 & 5 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG durch die Regierung von Oberbayern ist eine Sanierung und ggf. einen Teilabbruch des Areals mit anschließender Neubebauung zulässig.*

*Die Lage des optionalen, südöstlichen Bauraums (vgl. Abb. 2) wurde mit den Expertinnen des LBV München abgestimmt, um eine mögliche Beeinträchtigung des Nistplatzes möglichst auszuschließen. Sollte eine künftige Nutzung des südöstlichsten Bauraums intendiert sein, ist vorab eine nochmalige artenschutzfachliche Berücksichtigung der Umgebung erforderlich und rechtzeitig und in Abstimmung mit der uNB im Rahmen von V16 durchzuführen sowie V17 zu beachten. (Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, S. 29f)*

Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt. Deshalb werden im Bebauungsplan die im Kapitel 6.1 der SaP genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festgesetzt.

Da auch unter Hinzuziehung von CEF-Maßnahmen die Verbotstatbestände nicht ausgeschlossen werden können, muss die Höhere Naturschutzbehörde noch während des Bauleitplanverfahrens bestätigen, dass eine Genehmigung der zu beantragenden artenschutzrechtlichen Ausnahme in Aussicht gestellt werden kann. Im Rahmen der Ausnahmegenehmigung erfolgt dann die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

(„FCS“) und Maßnahmen zur Überwachung. Dementsprechend werden die unter 6.2 in der SaP genannten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG als Hinweise aufgenommen.

## 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 Kottermaeir eine 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 wurden 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, ob die Bestandsgebäude erhalten und saniert oder abgerissen und evtl. an anderer Stelle neuerrichtet werden, kann auf Ebene der Bauleitplanung nicht abschließend geklärt werden, wie die Nutzungsverteilung zukünftig innerhalb des Bauhofes aussieht. Deshalb ist der Immissionsschutz erst im Rahmen der nachfolgenden Einzelfallgenehmigung abschließend lösbar.

## 8 Ver- und Entsorgung

### Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen (optische oder organoleptische Auffälligkeiten) des Untergrundes festgestellt, so darf der Aushub nur unter fachtechnischer Begleitung eines einschlägigen Ing.-Büros fortgeführt werden. Dieser Sachverhalt ist unverzüglich dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und dem Landratsamt Starnberg zu melden (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Das Ausmaß der Verunreinigung ist dann durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und ein Dokumentationsbericht dem Landratsamt Starnberg – Fachbereich Umweltschutz — vorzulegen.

### Wasser und Abwässer

Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist sichergestellt.

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Würmtal-Zweckverbandes 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.

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. Die aus dem Aufstellungsentwurf hervorgehenden Abwassereinheiten werden in dem der Gemeinde Krailling zur Verfügung stehenden Abwasserkontingent entsprechend vorgemerkt.

Schädliche Auswirkungen jeglicher Art in Folge von Baugrubenrückverankerungen im öffentlichen Straßenraum auf das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz des Würmtal-Zweckverbandes sind zu vermeiden. Diese ist Thematik bei der Baugenehmigung zu berücksichtigen.

### 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.

Erdgas

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich die Erdgasversorgungsleitung DN 160 der SWM Infrastruktur GmbH von der Fischerfeldstraße kommend. Da es sich bei der Fläche A+L um eine Aufschüttung und offene Lagerfläche handelt, kann die Erdgasversorgungsleitung in der jetzigen Lage belassen werden.

Geplante Baumaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der SWM Infrastruktur GmbH begonnen werden.

**9 Flächenbilanz**

Fläche für den Gemeinbedarf		ca. 11.684 qm
	<i>GRZ (0,4)</i>	<i>ca. 4.674 qm</i>
	<i>Gesamt-GRZ (0,8)</i>	<i>ca. 9.347 qm</i>
Verkehrsfläche		ca. 672 qm
Grünfläche		ca. 2.548 qm
Landwirtschaftliche Fläche		ca. 842 qm
	<b>gesamt</b>	<b>ca. 15.746 qm</b>

Gemeinde Krailling

.....  
 Rudolph Haux, Erster Bürgermeister