

Gemeinde

Gilching

Lkr. Starnberg

Bebauungsplan

Kinderkrippe an der Weißlinger Straße

Planung

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

Bearbeitung

Breitenbach, Dörr

Aktenzeichen

GIL 2-122

Plandatum

27.06.2022 (Satzung)
14.01.2022 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
1.1	Landes-, Regional- und Flächennutzungsplan sowie Fachplanungen	3
1.2	Baurechtliche Voraussetzungen	4
1.3	Bodenschutz	4
1.4	Lage und Nutzungen	4
1.5	Erschließung	5
1.6	Emissionen	5
1.7	Boden und Wasser.....	5
2.	Planinhalte	6
2.1	Art der baulichen Nutzung	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen	7
2.4	Stellplätze und Nebenanlagen.....	7
2.5	Bauliche Gestaltung	8
2.6	Verkehr und Erschließung	8
2.7	Grünordnung, Eingriffsregelung, Artenschutz	10
2.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	12
2.9	Immissionsschutz	12
2.10	Altlasten, Bodenschutz	13
2.11	Brandschutz	13
2.12	Flächenbilanz	13
3.	Alternativen.....	13

1. Anlass und Ziel der Planung

In einer Bedarfsplanung für Kindertagesstätten wurde ermittelt, dass unter Annahme der bayerischen Bedarfsquote für die Betreuung von Kindern unter 3 Jahren in Gilching zum Stichtag 31.12.2019 ein Nachholbedarf von 46 Plätzen besteht. Allein durch die Bevölkerungszunahme in dieser Altersgruppe bis 2025 entsteht ein Zusatzbedarf von weiteren 20 Plätzen. Unter Berücksichtigung des für die Entwicklung vorgesehenen Baugebietes Gilchinger Glatze besteht im Jahr 2035 eine Angebotslücke von 87 Plätzen für Kinder unter 3 Jahren. Deshalb beabsichtigt die Gemeinde Gilching, auf dem Grundstück des ehemaligen Jugendhauses eine dringend benötigte Kinderkrippe zu errichten. Hier soll eine 6-gruppige Kinderkrippeneinrichtung entstehen.

Um das Projekt realisieren zu können, sollen zuerst die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Am 24.11.2020 wurde vom Gemeinderat der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Kinderkrippe an der Weißlinger Straße“ gefasst. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde in einem VgV-Verfahren ein Architekturbüro mit der Planung für den Neubau der Kinderkrippe beauftragt.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Das Grundstück ist baulich genutzt (Gebäude, Parkplatz, befestigte, terrassierte Freifläche) und wird mit dem Bau der Krippe nachverdichtet. Es liegen keine Gründe für die Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor. Ebenso sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB benannten Schutzgüter gegeben.

Die Ausarbeitung der Planung wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

1.1 Landes-, Regional- und Flächennutzungsplan sowie Fachplanungen

Das Plangebiet liegt laut Regionalplan im Bereich für die Siedlungsentwicklung. Es wird davon ausgegangen, dass keine Belange der Landes- und Regionalplanung entgegenstehen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gilching ist das Grundstück als Fläche für den Gemeinbedarf mit kultureller Einrichtung dargestellt. Entlang der Weißlinger Straße verläuft eine Hauptwasserleitung. Auf dem Grundstück sind Bestandsbäume eingetragen. Das Grundstück liegt im Schutzstreifen der Richtfunkstrecke. Das geplante Gebäude ist deutlich niedriger als die Grenze von 20 m, dem Wert, ab dem die Richtfunkstrecke beeinträchtigt werden könnte.

Das Grundstück liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Sonderflughafens Oberpfaffenhofen (§ 12 LuftVG). Damit sind Höhenbeschränkungen verbunden. Bei einer Bauhöhe bis 608 m NN sind keine weiteren Maßnahmen einzuleiten. Die OK der Straßenmitte wurde bei 555,80 m ü. NN ermittelt. Die Planung sieht eine Wandhöhe inkl. Dachaufbauten von max. 11 m vor. Damit wird eine Bauhöhe von ca. 566,80 m NN entstehen. Die Höhe von 608 m ü. NN wird nicht erreicht.

Durch die vorliegende Bauleitplanung wird lediglich die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche geändert. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.



Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, 2. Berichtigung vom 10.12.2013 mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab

1.2 Baurechtliche Voraussetzungen

Das Grundstück ist mit einem Jugendhaus (GR ca. 280 m²) überbaut sowie durch den dazugehörigen asphaltierten Parkplatz versiegelt. Der Abriss des Jugendhauses ist in Planung.

Das Grundstück ist über die Weißlinger Straße voll erschlossen und dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen. Es besteht Baurecht gem. §34 BauGB. Da das Maß der Nutzung gegenüber dem Bestand erhöht werden soll, wird die Zulässigkeit von Vorhaben künftig über einen Bebauungsplan geregelt.

1.3 Bodenschutz

Die Planung kommt ohne Eingriff in Grund und Boden aus. Es wird ein bereits genutztes, bebautes und versiegeltes Grundstück umgenutzt.

1.4 Lage und Nutzungen

Überplant werden die beiden Fl.Nrn. 2016 (Krippengrundstück) und 32 (Weißlinger Straße).

Das schmale, langgestreckte Grundstück der Fl.Nr. 2016 mit einer Fläche von 1.525 m² liegt im nordwestlichen Teil des Gilchinger Gemeindegebietes an der Weißlinger Straße. Im nordöstlichen Bereich ist es (noch) mit dem Jugendhaus bebaut, der südwestliche Bereich ist versiegelt (Parkplatz). Prägender und erhaltenswerter Baumbestand ist nicht mehr vorhanden. Das Gelände ist modelliert, zur Weißlinger Straße hin ist ein Wall, nördlich des Parkplatzes ein zweistufig abgesenktes Rondell als Sitzbereich vorhanden. Das übrige Grundstück ist eben.

Die Grundstückszufahrt liegt im Südwesten, ein Zugang befindet sich von der Weißlinger Straße aus, ca. in der Mitte des Grundstücks. Im Norden schießt direkt Wohnbebauung an. Direkt auf der nordöstlichen Grundstücksgrenze steht auf Fl.Nr. 1615/6 eine Garage mit gut 9 m Länge.

Im Osten verläuft die Weißlinger Straße mit Wohnbebauung vis-à-vis. Im Westen grenzt das Grundstück an Ackerland, im Süden trennt eine Hecke das Grundstück von einem versiegelten Bereich ab, der als Lagerfläche genutzt wird, an dem sich Acker anschließt.



Abb. 2 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 01.2021

1.5 Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung erfolgt über die angrenzende öffentliche Straße (Weißlinger Straße). Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Die nächste Bushaltestelle an der Weißlinger Straße (Waaghäusl) sowie das Ortszentrum an der Brucker Straße sind 500-600 m entfernt.

100 m südlich liegt der Kreisverkehr, der die Weißlinger Straße an die Westumfahrung (St 2069) anbindet.

1.6 Emissionen

Als Emittenten im Bereich Verkehr sind die 100 m südwestlich verlaufende Staatsstraße 2069 (Westumfahrung) und die direkt im Osten angrenzende Weißlinger Straße zu nennen. Zudem kann das südwestlich gelegen Kieswerk Geräusche verursachen. Von der Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerfläche sind landwirtschaftliche Emissionen zu erwarten.

1.7 Boden und Wasser

Im Plangebiet selbst sind keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden, lediglich westlich im Bereich der Westumfahrung und der Kiesabbaugebiete sind Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Aufgrund der in Gilching bekannten Kampfmittelfunde wurde eine entsprechende Untersuchung des Baugrundstücks vorgenommen.¹ Die Kampfmittelfreigabe wurde erteilt.

Bodendenkmäler sind nicht vorhanden.

¹ Vgl. Katrin Wirsching-Hepp: Untersuchungsbericht zur Kampfmitteluntersuchung von Anhaltspunkten BV Weißlinger Str. 30, Gilching. Starnberg, Juli 2021

In einem eigens beauftragten ingenieurgeologischen Gutachten² wurde zum Bodenaufbau folgendes festgestellt: In den Bohrungen wurde unter einem 0,3 – 0,7 m mächtigen, umgelagerten Oberboden mit Ziegel- und Wurzelresten bzw. einer Auffüllung aus Feinkiesen bis zur Endteufe der quartäre Kiessand mitteldichter bis dichter Lagerung angetroffen. An der Bohrung BS 2 wurde im Liegenden ein schwach schluffiger Sand aufgeschlossen. Es wurde kein Grund- und kein Schichtwasser angetroffen. Aus Bohrungen in der Umgebung ist bekannt, dass das Grundwasser etwa in Tiefen über 8 m zu erwarten ist.

Das Baugrundstück liegt im Wasserschutzgebiet WSG ZV Ampergruppe, die Schutzverordnung ist zu berücksichtigen.

2. Planinhalte

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Krippe (Gemeinbedarf) schaffen. Bauherr ist die Gemeinde selbst. Der Planungsspielraum für die Hochbau- und Freiflächenplanung soll durch den Bebauungsplan nicht unnötig eingengt werden. Es wird ein Minimum an notwendigen Festsetzungen getroffen, Basis hierzu ist die vom Architekturbüro vorgelegte Detailplanung.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Kinderbetreuung“ festgesetzt, um den Bau einer 6-gruppigen Kinderkrippe zu ermöglichen. Hier sind diesem Zweck dienende Gebäude, Freiflächen, Stellplätze (Fahrrad, Pkw) und Nebenanlagen zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die bisherige Grundfläche des Bestandsgebäudes von ca. 280 m² wird auf eine GR von 900 m² erhöht. Die GR ist großzügig gefasst und beinhaltet den Hauptbaukörper sowie die geplanten Terrassen. Für die gesamte Versiegelung des Grundstücks gilt § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, d.h. eine max. GRZ von 0,8. Zur Berechnung des Nutzungsmaßes sind die Flächen für den Gemeinbedarf heranzuziehen: das eigentliche Baugrundstück (1.582 m²) plus die Flächen der Kiss- und Ride-Zone inkl. eines Teils des Vorplatzes (199 m²).

Zusätzlich zur GR wird das Nutzungsmaß über die Wandhöhe bestimmt. Diese beträgt 10,00 m Höhe ab dem Straßenniveau der Weißlinger Straße. Aus technischen Gründen sind Dachaufbauten bis zu einer Gesamtgebäudehöhe von 11,00 m zulässig. Dies können Anlagen zur Nutzung solarer Energie sein oder bspw. ein Aufzugschacht. PV-/Solaranlagen sind von der Fassade zurückzusetzen.

Ergänzend zum Hauptgebäude sind Vorgaben zur Größe und Höhe von Nebenanlagen getroffen, die als Spiel- und Gerätehäuser entsprechend der Hauptnutzung zulässig sind.

² Vgl. BGU: Ingenieurgeologisches Gutachten. Bauvorhaben: Neubau Kinderkrippe (...), Starnberg, Aug. 2021

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

In der Gemeinbedarfsfläche wird ein Bauraum mittels Baugrenze eingetragen. Er ermöglicht, dass das künftige Krippengebäude sinnvoll auf dem schmal geschnittenen, langgestreckten Grundstück untergebracht werden kann. Die Baugrenzen basieren auf den Planungsvorstellungen des Architekten. Neben dem Hauptbaukörper umfassen sie auch überdachte Flächen und versiegelte Terrassenbereiche. Freispielflächen, Spielplätze und Nebenanlagen (z.B. Gerätehaus) sind auch außerhalb davon erlaubt. Gleiches gilt für offene Pkw- und Fahrradstellplätze sowie Mülltonnenhäuschen.

Die Abstandsflächen werden im Plangebiet nicht nach der Gilchinger Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe geregelt. Es werden eigene Abstandsregelungen (basierend auf den aktuellen Regelungen der BayBO) festgesetzt.

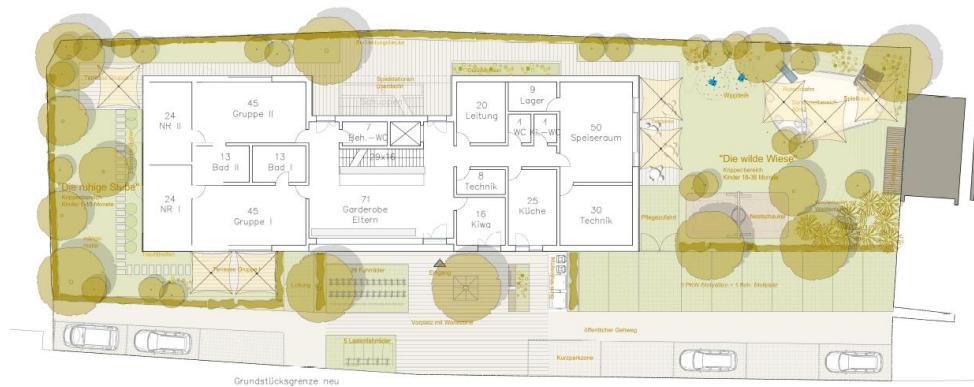
2.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Die gemeindliche Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Stellplätzen und Garagen für Kfz (Kfz-Stellplatzsatzung) sieht laut Anlage zu A II. der 3. Änderung der Kfz-Stellplatzsatzung i.d.F. v. 17.05.2010 unter der Nr. 7.4 für Kindergärten, -tagesstätten u. dgl. 3 Stellplätze je Gruppe vor. Für die Krippe werden 9 Stellplätze + 1 barrierefreier Stellplatz + 1 Stellplatz für die Kindergartenleitung direkt am Grundstück sowie 8 Stellplätze im Rahmen von Kurzzeitparkern (Kiss- and Ride-Zone) nachgewiesen. Somit werden alle geforderten Stellplätze laut der gemeindlichen Satzung nachgewiesen. Die 8 Kurzzeitparker werden nur temporär zu Bring- und Abholzwecken genutzt. Dadurch können zusätzliche Stellplätze und weitere Versiegelungen vermieden werden. Eltern können den Nachwuchs trotzdem mit dem Pkw zur Kinderkrippe befördern. Die Mitarbeiter-Stellplätze werden zwischen Gehweg und Krippengebäude bzw. -garten untergebracht. Sie funktionieren als sog. „gefangene Stellplätze“. Es wird davon ausgegangen, dass zum Ein- und Ausparken ein Überfahren der Kiss- and Ridezone problemlos möglich ist (da die Kinder nach Ankommen der Mitarbeiter gebracht werden und die Kiss-and Ridezone zeitlich leicht versetzt genutzt werden wird).

Ziel der Planung ist aber auch, dass soweit wie möglich öffentliche Verkehrsmittel bzw. Alternativen zum MIV genutzt werden können. Von Vorteil ist die günstige Lage des Grundstücks in einem gewachsenem Gebiet (Anschluss an den ÖPNV und das Radwegenetz).

Bezüglich alternativer Mobilitätsformen wird die Krippe mit ausreichend Fahrradabstellplätzen ausgerüstet. Insgesamt werden auf zwei Flächen 31 Stellplätze (26 Fahrradabstellplätze sowie 5 Fahrradabstellplätze für Lastenfahrräder) errichtet.

Die Lage der Pkw- und Fahrradstellplätze ist in der folgenden Entwurfsdarstellung abgebildet.



Freiraumplanung/Außenanlagen. Entwurf: Büro Prof. Kagerer, Stand 16.05.2022

Auf die zeichnerische Festsetzung eigener Fläche für Pkw/ Rad-Stellplätze wird verzichtet. Die Gemeinde ist selbst Bauherr und will die Freiraumplanung nicht unnötig einschränken. Textlich ist geregelt, dass Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Eigene Flächen sind nur für die Kiss- und Ridezone festgesetzt, da diese vom öffentlichen Gehweg vom Krippengrundstück abgetrennt sind.

Zulässig sind generell nur offene, oberirdische Stellplätze mit entsprechend festgesetzten sickerfähigen Belägen.

Die Nutzung einer Kinderkrippe erfordert zusätzlich zum Gebäude Freibereiche und Nebenanlagen (z.B. für Spielgeräte, Unterstände, Lagerräume). Letztere sind auf dem Grundstück bis zu einer Größe von 20 qm generell unter Beachtung der Gesamt-GRZ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ihre bauliche Höhe ist auf max. 3 m beschränkt. Zudem ist i.S.d. Rücksichtnahme darauf zu achten, dass bei der Anordnung der Spielgeräte ein angemessener Abstand von der benachbarten Wohnbebauung eingehalten wird (siehe 2.9 „Immissionsschutz“).

2.5 Bauliche Gestaltung

Vorgaben zur baulichen Gestaltung werden, da die Gemeinde selbst Bauherr ist, nicht getroffen.

2.6 Verkehr und Erschließung

2.6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt wie bisher über die Weißlinger Straße, die im Bereich des Plangebietes (Kiss- and Ride-Zone) umgestaltet wird. Zwischen Fußweg und Fahrbahn ist eine 3 m breite Kurzzeitparkzone zum Holen und Bringen der Kinder vorgesehen. Die Fahrbahn ist künftig an der engsten Stelle mind. 5,8 m breit (ausreichend für Begegnungsverkehr Lkw-Pkw). Der öffentliche Fußweg wird zwischen die K+R-Zone und das Baugrundstück verlegt und soll im Eingangsbereich der Krippe als Vorplatz mit Wartezone und Fahrradabstellplätzen gestaltet werden.

2.6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal), Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

Im Rahmen von Umbaumaßnahmen oder Neu- und Erweiterungsbauten sind die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblatts W 551 (Stand vom April 2004) zur Verminderung des Legionellenwachstums in Trinkwasser-Installationen (Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung) zu beachten.

Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Das Baugrundstück ist grundsätzlich über den öffentlichen Schmutzwasserkanal des AmperVerbands in der Weißlinger Straße abwassertechnisch erschlossen.

2.6.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Der Boden ist gemäß DIN 18130-1 als stark durchlässig einzustufen. Um die Niederschlagswasserversickerung auf dem stark versiegelten Grundstück zu verbessern, sind für Stellplätze versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

Im Übrigen ist aufgrund der Größe des Baukörpers und der intensiven Nutzung der Freiflächen (Kinderspiel) eine flächenhafte Versiegelung über die belebte Bodenzone kaum möglich. Als Versickerungsart kommen verschiedene Systeme in Frage, beispielsweise eine Füllkörperrigolen- oder Rohrrigolenversickerung. Als Rechenwert sollte ein kf-Wert von 5×10^{-4} m/s verwendet werden. Weitere zu beachtende Details zur Versickerung sind dem Ingenieurgeologischen Gutachten³ zu entnehmen. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb einer Zone IIIB des festgesetzten Schutzgebiets „WVA Puchheim“ des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Ampergruppe. Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten, ggf. sind Ausnahmegenehmigungen zu beantragen.

Die Gesamtfläche der Versiegelung wird im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren ermittelt und ein entsprechendes Konzept der Niederschlagswasserbeseitigung unter o.g. Prämissen erstellt.

2.6.4 Gründungsempfehlungen

Bei einer Bauweise ohne Keller wird empfohlen wegen den z.T. bindigen und nicht verdichtbaren Böden, einen Bodenaustausch von ca. 0,4 m vorzunehmen.

Das Bauvorhaben ist gegen ggf. auftretendes Schichtwasser zu sichern.

³ Vgl. BGU: Ingenieurgeologisches Gutachten. Bauvorhaben: Neubau Kinderkrippe (...), Starnberg, Aug. 2021

2.7 Grünordnung, Eingriffsregelung, Artenschutz

2.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Auf Ebene der Ausführungsplanung wird die Gemeinde eine qualitätsvolle Freiraumplanung mit Baumpflanzungen und Ortsrandeingrünung sicherstellen. Im Bebauungsplan sind Mindestvorgaben zur Eingrünung der Gemeinbedarfsfläche getroffen.

2.7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten zu erwarten, UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden oder das Abstandsgebot gemäß § 50 Satz 1 BImSchG betreffend Störfallbetriebe verletzt wird. Es wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt. Somit erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Von einem Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 abgesehen.

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind auf Ebene der Ausführungsplanung gemäß den grünordnerischen Zielen umzusetzen. Dazu gehören die Ortsrandeingrünung und die Pflanzung von Bäumen.

2.7.3 spezieller 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.

Bei dem geplanten Baugebiet handelt es sich um ein ehemals als Jugendhaus genutztes Gebäude mit zugehörigen Stellplatz- und Freiflächen.

Das Luftbild zeigt Baumbestand, der jedoch mittlerweile gerodet wurde. Aus artenschutzrechtlicher Sicht waren bei der Rodung keine Konflikte zu erwarten. Dies zeigt das Ergebnis einer Begehung des Plangebietes am 22.02.2021, bei der Lebensstätten wie Höhlen, Spalten und Nestern im bis dato noch vorhandenen Gebäude- und Gehölzbestand erfasst wurden. Im Plangebiet wurden Kohlmeisen gesichtet. Insgesamt wurden folgende Habitatstrukturen vorgefunden, welche als potentieller Lebensraum für geschützte Gebäudebrüter und gehölzgebundene Arten infrage kommen:

- kleines Nest in der westlich an den Parkplatz angrenzenden Hainbuchenhecke
- Astloch in einer Birke nahe dem Parkplatz
- Dachüberstände
- toter Igel unter Dachabdeckung
- Holzfassaden mit Unterschlupfmöglichkeiten
- Öffnung im Dachgiebel

Aus folgenden Gründen konnten artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden:

- Trotz der zahlreichen Gehölzstrukturen konnte lediglich ein Nest entdeckt werden. Es handelte sich zu einem hohen Anteil um Ziergehölze, die stark zurückgeschnitten waren. Aufgrund der geringen Zahl an Nestern als Lebensstätten, konnte nicht davon ausgegangen werden, dass sich durch das Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf den Erhaltungszustand lokaler Populationen ergeben. Aufgrund der intensiven Pflege der Grünflächen (Rasen, geschnittene Ziergehölze) wurde nicht vom Vorkommen seltener Arten mit speziellen Habitatsprüchen ausgegangen. Konflikte mit dem Artenschutz konnten daher durch die Rodung der bestehenden Gehölze außerhalb der Brutsaison vermieden werden.
- Das gefundene Astloch war nicht tief und kam als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte nicht infrage. Aufgrund des relativ geringen Alters der vorhandenen Bäume konnten weitere Baumhöhlen ausgeschlossen werden.
- Das jüngere Gebäude ist noch weitgehend intakt. Während beim älteren mehrere potenzielle Spalten- und Höhlenverstecke sowie mögliche Zugänge zum Dachstuhl aufgefunden wurden. An einer Stelle schaute aus dem Inneren des Dachstuhls das stachelbesetzte Fell eines Igels hervor. Gemäß Auskunft der Gemeinde hat ein Marder im Dachstuhl sein Quartier bezogen. Er hat sich über die mit einem Netz abgedeckte Öffnung im Giebel Zugang verschafft. Marder stehen nicht unter Naturschutz unterliegen jedoch dem Jagdgesetz. So dürfen die Tiere in der Schonzeit nicht gejagt werden. Während der Jagdzeit kann der Marder von einem Jäger eingefangen werden.

Ansonsten konnten an den Gebäuden keine Spuren von Gebäudebrütern, wie z.B. Nester, Verkotungen, Spuren von Körperfett, vorgefunden werden.

- Aufgrund der Spalten und Hohlräume im Dachaufbau fand eine Begehung des Dachstuhls durch einen Mitarbeiter der Gemeinde statt. Da die Gebäude bis zuletzt genutzt wurden und im Dachstuhl außerdem eine geräuschintensive Belüftungsanlage installiert ist, konnten keine Spuren von Gebäudebrütern vorgefunden werden.

Mittlerweile ist der Abriss des Gebäudes geplant. Daraus ggf. entstehende Konflikte mit dem Artenschutz und dem Jagdrecht lassen sich vermeiden, wenn die Maßnahme außerhalb der Schonzeit erfolgt.

Das Vorhaben steht artenschutzrechtlichen Belangen nicht entgegen.

2.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich. Auf dem Grundstück ist kein Baumbestand vorhanden. Im Zuge der Freiraumplanung sollen Baumpflanzungen vorgenommen werden.

Grundsätzlich ist die Umnutzung des bereits bebauten und voll erschlossenen Grundstücks als energie- und ressourcenschonend zu bewerten.

2.9 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben.⁴ Dieses kommt bezgl. des Kieswerks zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete nach TA Lärm am geplanten Gebäude der Kinderkrippe deutlich unterschritten werden. Umgekehrt ist von keiner einschränkenden Wirkung der Kindertagesstätte auf den Betrieb des Kieswerks auszugehen.

Zum Hol- und Bringverkehr zeigen die Berechnungen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und die Spitzenpegelkriterien an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft (nördlich gelegenes WA und östlich der Weißlinger Str. gelegenes WR) sicher eingehalten werden. Die Geräuschemissionen der Freispielfläche der Krippe sind nicht nach Immissionswerten zu beurteilen. Mit den Bauantragsunterlagen ist eine schalltechnische Untersuchung einzureichen, die an den benachbarten Immissionsorten die Beurteilungspegel in Anlehnung an die 18. BImSchV ermittelt und konkrete Abstände zwischen den Spielgeräten und der benachbarten Wohnbebauung ermittelt.

Auf das Plangebiet einwirkende Verkehrsgeräusche (Weißlinger Str./ Westumfahrung) halten an nahezu allen Fassaden des geplanten Gebäudes während der Tagzeit den schalltechnischen Orientierungswert für Verkehrsimmissionen nach DIN 18005 ein. Nur an der Südfassade wird er geringfügig überschritten, der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird jedoch sicher eingehalten. Der Standort ist somit für eine Kinderkrippe geeignet.

⁴ Vgl. Stegner&Partner GmbH: Gemeinde Gilching: Errichtung einer Kinderkrippe/Kindertagesstätte mit sechs Gruppen an der Weißlinger Straße. Prognose und Beurteilung der einwirkenden Geräusche aus Anlagen nach TA Lärm, der Geräuschemissionen des Hol- und Bringverkehrs, der einwirkenden Verkehrsgeräuschemissionen sowie Dimensionierung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz, München, 28.12.2021

Als Ergebnis der Untersuchung wurde das für den baulichen Schallschutz des Krippegebäudes erforderliche gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maß bestimmt und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Auf dieser Basis kann für das Gebäude der Schallschutznachweise nach DIN 4109-02:2018-10 erstellt werden.

2.10 Altlasten, Bodenschutz

Altlasten sind nicht bekannt. Sollten dahingehend Auffälligkeiten auftauchen, besteht die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG.

2.11 Brandschutz

Das Arbeitsblatt W405 schreibt für ein reines Wohngebiet auf eine Dauer von 1 h eine Wassermenge von 48 m³ aus einem Umkreis von 300 m vor. Die Gemeindewerke haben den Grundsatz nach W 405 (48 m³/h) bestätigt.

Eine abschließende Beurteilung der brandschutztechnischen Belange der Krippe als Sonderbau erfolgt im Baugenehmigungsverfahren mit dem Brandschutznachweis und durch einen unabhängigen Prüfsachverständigen.

2.12 Flächenbilanz

Geltungsbereich:	2.394 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	1.781 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	613 m ²

3. Alternativen

Das im Eigentum der Gemeinde befindliche Grundstück wird bereits zu Zwecken des Gemeinbedarfes genutzt. Da die bestehende Nutzung entfällt, soll das Bestandsgebäude abgerissen und ein neues für eine Krippe errichtet werden. Demensprechend ist das Vorhaben an den konkreten Standort gebunden. Alternative Standorte wurden nicht geprüft.

Gemeinde Gilching, den

.....

Erster Bürgermeister, Manfred Walter

Gemeinde Gilching, den

.....

Erster Bürgermeister, Manfred Walter