

Gemeinde	<b>Brunnthal</b> Lkr. München	
Vorhabenbezogener Bebauungsplan	<b>Nr. 133</b> <b>„SO Seniorenzentrum Hofolding West“</b> <b>Hofolding</b>	
Entwurf	BÖHM ARCHITEKTEN + INGENIEURE GMBH Wendelsteiner Str. 6 91126 Schwabach Tel. +49 9122 87738 0	
Freiflächenplanung	NEIDL + NEIDL LANDSCHAFTSARCHITEKTEN UND STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB Dolesstr. 2 92237 Sulzbach-Rosenberg Tel. +49 9661 10470	
Planfertiger	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	
Aktenzeichen	BRT 2-60	Bearbeiter: Kas / Und
Plandatum	08.11.2023 (Entwurf)	



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkung und Verfahren.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Anlass und Ziel des Bebauungsplans .....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen.....</b>	<b>3</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm .....	3
3.2	Regionalplan München .....	4
3.3	Begründung für die Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen .....	4
3.4	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan .....	6
3.5	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	7
<b>4.</b>	<b>Plangebiet.....</b>	<b>7</b>
4.1	Lage und Nutzungen.....	7
4.2	Eigentumsverhältnisse.....	8
<b>5.</b>	<b>Grundzüge der Planung.....</b>	<b>8</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen .....	10
5.4	Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen .....	11
5.5	Bauliche Gestaltung.....	11
5.6	Erschließung.....	12
5.7	Grünordnung .....	14
5.8	Altlasten.....	15
5.9	Immissionsschutz .....	15
5.10	Wasserleitung .....	18
5.11	Denkmalschutz .....	19
5.12	Eingriff/ Ausgleich .....	19
5.13	Spezieller Artenschutz .....	19
<b>6.</b>	<b>Alternativen .....</b>	<b>21</b>
<b>7.</b>	<b>Verwirklichung der Planung.....</b>	<b>21</b>

## Umweltbericht

## Anlagen

## 1. Vorbemerkung und Verfahren

Am 11.05.2022 hat der Gemeinderat der Gemeinde Brunnthal beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 133 „Seniorenzentrum Hofolding West“, Hofolding, aufzustellen. In seiner Sitzung vom 08.11.2023 hat der Gemeinderat auf Antrag des Vorhabenträgers beschlossen, den Bebauungsplan als vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB weiterzuführen. Vorhabenträger ist die Hemsö Germany Invest 12 GmbH. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 133 erhält die Bezeichnung „SO Seniorenzentrum Hofolding West“, Hofolding.

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 „Am alten Sägewerk“ in der Fassung vom 24.04.1981, in Kraft getreten am 22.02.1982.

Die Planaufstellung erfolgt im Regelverfahren.

Durch den Bebauungsplan wird eine bauliche Nutzung in einem Bereich vorbereitet, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebiet sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Somit ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans im Rahmen der 31. Änderung.

## 2. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan hat das Ziel, am westlichen Ortseingang von Hofolding südlich der Sauerlacher Straße die Voraussetzungen für ein Seniorenzentrum, bestehend aus Pflegeheim, Betreutem Wohnen und Mitarbeiterwohnungen sowie zugeordneten medizinischen, therapeutischen, sozialen und betriebstechnischen Ergänzungs- und Nebeneinrichtungen sowie Freiflächen zu schaffen.

Zudem sind die für das Vorhaben erforderlichen natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen zu sichern.

Durch die Planung sollen folgende städtebaulichen Ziele erreicht werden:

- Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen,
- Berücksichtigung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere von alten Menschen,
- Fortentwicklung des Ortsteils Hofolding unter Berücksichtigung der Gestaltung des Ortsbildes und der Belange des Umweltschutzes.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern, mit Stand vom 01.01.2020, nennt folgende Ziele und Grundsätze, die das Vorhaben vollumfänglich erfüllt:

#### *3 Siedlungsstruktur*

##### *3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot*

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

## 3.2 Regionalplan München

Ebenso wird der Grundsatz G 2.3 des Regionalplans München in der Fassung vom 25.02.2019 erfüllt: Nachhaltige, zukunftsfähige Strukturen der Daseinsvorsorge und der Erreichbarkeit sollen entwickelt, einseitige Abhängigkeiten sollen vermieden werden. Infrastrukturelle Bedürfnisse älterer Menschen sollen verstärkt berücksichtigt werden.

Durch den Regionalplan geschützte Freiräume - hier: Regionaler Grünzug und Trenngrün - wie sie in Karte 2 – Siedlung und Versorgung – des Regionalplans festgelegt sind, sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

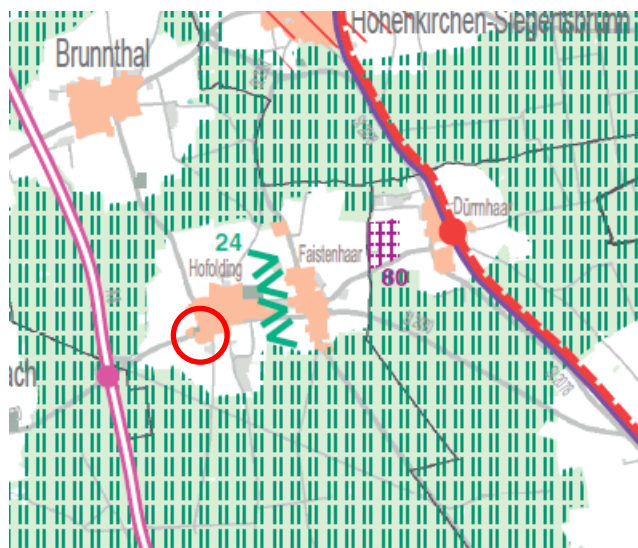


Abb. 1 Regionalplan München, Karte 2 – Siedlung und Versorgung - Stand 25.02.2019, Quelle: Regionaler Planungsverband München

## 3.3 Begründung für die Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen

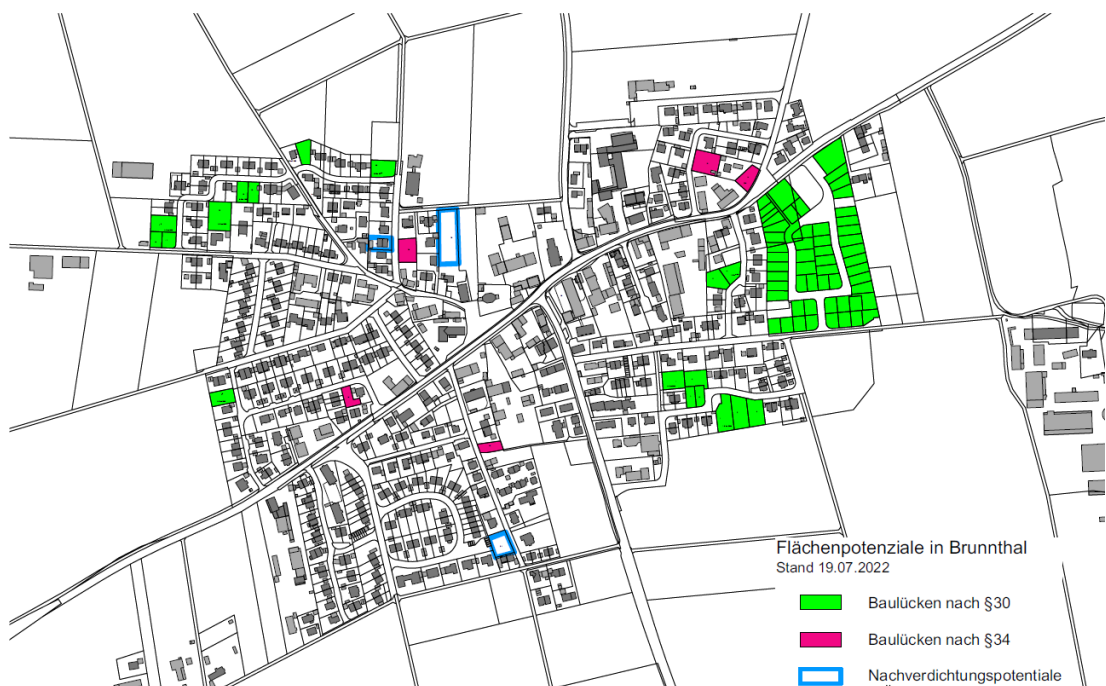
Das Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramms, vorrangig vorhandene Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen, wird durch das Vorhaben nicht erfüllt. Allerdings sind gemäß LEP Ausnahmen zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen hat die Gemeinde geprüft, welche Möglichkeiten der Entwicklung in Brunnthal und Hofolding insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen. Die Innenbereichspotenziale bzw. Potenziale innerhalb rechtsverbindlicher Bebauungspläne wurden dazu mit Stand 19.07.2022 (Datum der Luftbildaufnahme) erfasst und dokumentiert (s. nachfolgende Abbildungen).

Zuvorderst wäre das Baugebiet südlich der Glonner Straße, zu dem der Satzungsbeschluss am 22.04.2020 gefasst wurde, als Standort für das Seniorenzentrum in Betracht gekommen. Da dieses zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans jedoch noch nicht in Planung war, fanden die Anforderungen eines Seniorenzentrums keinen Eingang in die Planung. Der Plan wurde im Hinblick auf die Realisierung von kleinerem Geschossbau sowie Einzel- und Doppelhäusern entwickelt. Mittlerweile ist das Areal auf Grundlage des Bebauungsplans kleinteilig parzelliert und größtenteils verkauft. Eine Nutzung von Flächen für das Seniorenzentrum ist somit nicht mehr möglich.

Auch die übrigen Grundstücke, die die Verwaltung als Baulücke einstuft oder die ein Nachverdichtungspotenzial bieten, sind hinsichtlich der Größe für ein Seniorenzentrum in der projektierten Größe mit einem Flächenbedarf von rd. 10.000 m<sup>2</sup> nicht geeignet, da zu klein.

Im Gemeindegebiet stehen somit keine adäquaten Flächen zur Verfügung, die für eine Entwicklung von Bauland in der benötigten Größe herangezogen werden könnten. Der vorhandene Bedarf kann demnach nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche – in Form bisher landwirtschaftlich bzw. als Brachfläche genutzten Bodens – gedeckt werden. Diese Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang; die Bodenversiegelung soll durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.



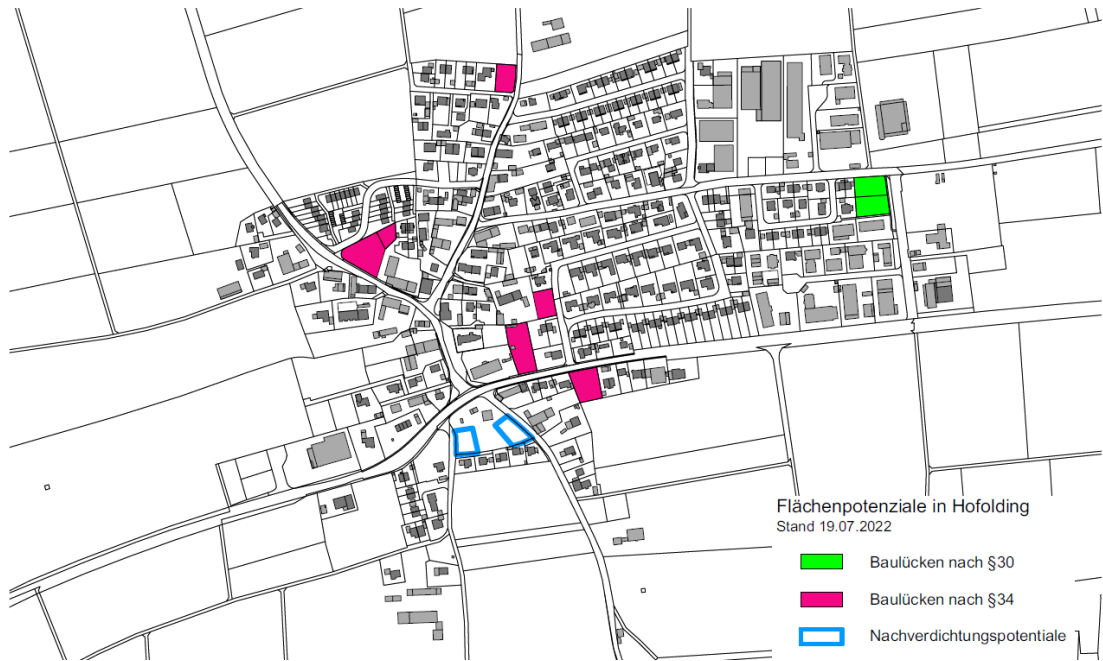


Abb. 2 Flächenpotenziale im Innenbereich in Brunnthal und Hofolding, Stand 19.07.2022, Eigene Darstellung, Kartengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung

### 3.4 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Der digitalisierte und aktualisierte Flächennutzungsplan der Gemeinde Brunnthal, der in der Fassung vom 13.09.2023 vom Gemeinderat am 13.09.2023 festgestellt wurde, stellt im Änderungsbereich Mischgebietsflächen mit einem Nutzungsmaß von 0,35, Flächen für die Landwirtschaft sowie öffentliche Verkehrsflächen dar. Die Bäume am südlichen Rand der Bauflächen symbolisieren eine geplante Ortsrandeingrünung, am nördlichen Rand eine Fortführung der bestehenden Allee an der Sauerlacher Straße.

Mit dem Ziel, dem Entwicklungsgebot gerecht zu werden, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der entsprechende Beschluss wurde am 11.05.2022 gefasst. Die Planänderung erfolgt im Parallelverfahren mit dem gegenständlichen Bebauungsplan.

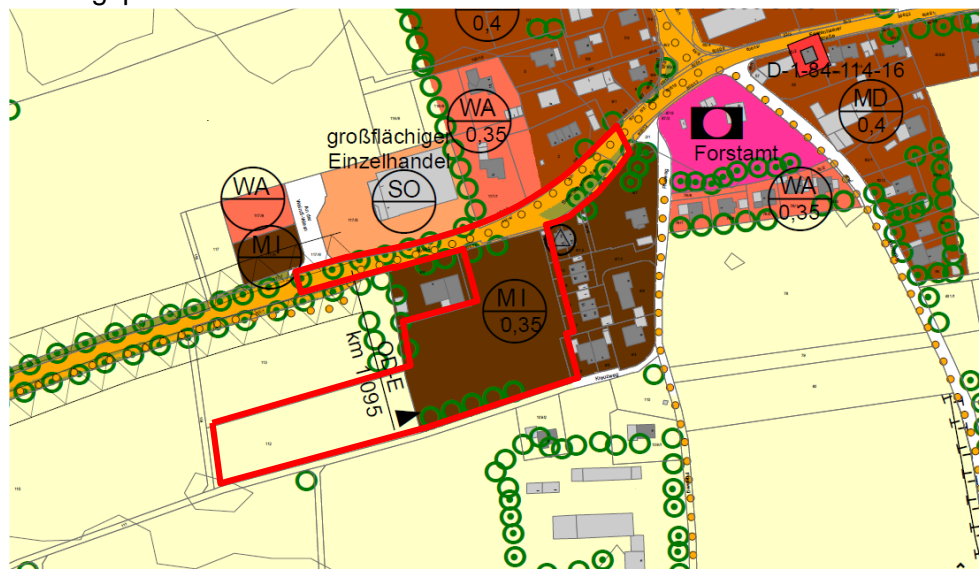


Abb. 3 Ausschnitt aus dem digitalisierten und aktualisierten Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans, ohne Maßstab

### 3.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den östlichen Teil des Plangebiets gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 7 „Am alten Sägewerk“ in der Fassung vom 24.04.1981, der hier eine 3,5 m breite private Grünfläche als Ortsrandeingrünung festsetzt. Der Bebauungsplan Nr. 7 wird durch den gegenständlichen Plan innerhalb seines Geltungsbereichs ersetzt.

Das übrige Plangebiet ist in etwa einer Grundstückstiefe von der Sauerlacher Straße als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB einzustufen. Südlich davon ist das Plangebiet als Außenbereich gem. § 35 BauGB anzusehen.

## 4. Plangebiet

### 4.1 Lage und Nutzungen

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 2/3, 4, 4/6 Teilfläche, 112, 117/4, 606 Teilfläche und 606/11 Teilfläche, alle Gemarkung Hofolding.

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Hofolding und ist unbebaut. Es ist weitgehend eben. Der westliche Teil wird als landwirtschaftliche Fläche bewirtschaftet, zum Zeitpunkt der Begehung wurde Grünland vorgefunden. Mittig befinden sich Einzelbäume.

Der östliche Teil besteht aus einer Brachfläche mit Baum- und Strauchbestand. Bäume in alter Ausprägung finden sich insbesondere im nördlichen Bereich, wobei Laubbäume dominieren. Im Süden steht der größte im Plangebiet vorkommende Laubbaum (Ahorn).

An das Plangebiet grenzen an:

- Im Nordwesten ein Baugrundstück mit Wohn- und Gewerbenutzung sowie die Sauerlacher Straße (St 2070). Nördlich der Sauerlacher Straße befindet sich neben Wohnbebauung auch ein Lebensmitteldiscounter (Netto) mit vorgelagertem Parkplatz.
- Im Nordwesten landwirtschaftliche Flächen sowie Parzellen mit Gartenbewirtschaftung
- Im Osten Wohnbebauung, bestehend aus zweigeschossigen Doppelhäusern
- Im Süden der Kreuzweg und daran südöstlich anliegend eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Rinderhaltung sowie eine Pferdekoppel und landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen.

Durch die heterogene Struktur der Umgebung sind immissionsschutzrechtliche Belange zu beachten (siehe Kap. 5.9).

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 18.582 m<sup>2</sup>. Davon sind:

Sondergebiet „Seniorenzentrum“	11.608 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	3.727 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche (Ausgleichsfläche)	3.200 m <sup>2</sup>
Sonstige Flächen	47 m <sup>2</sup>

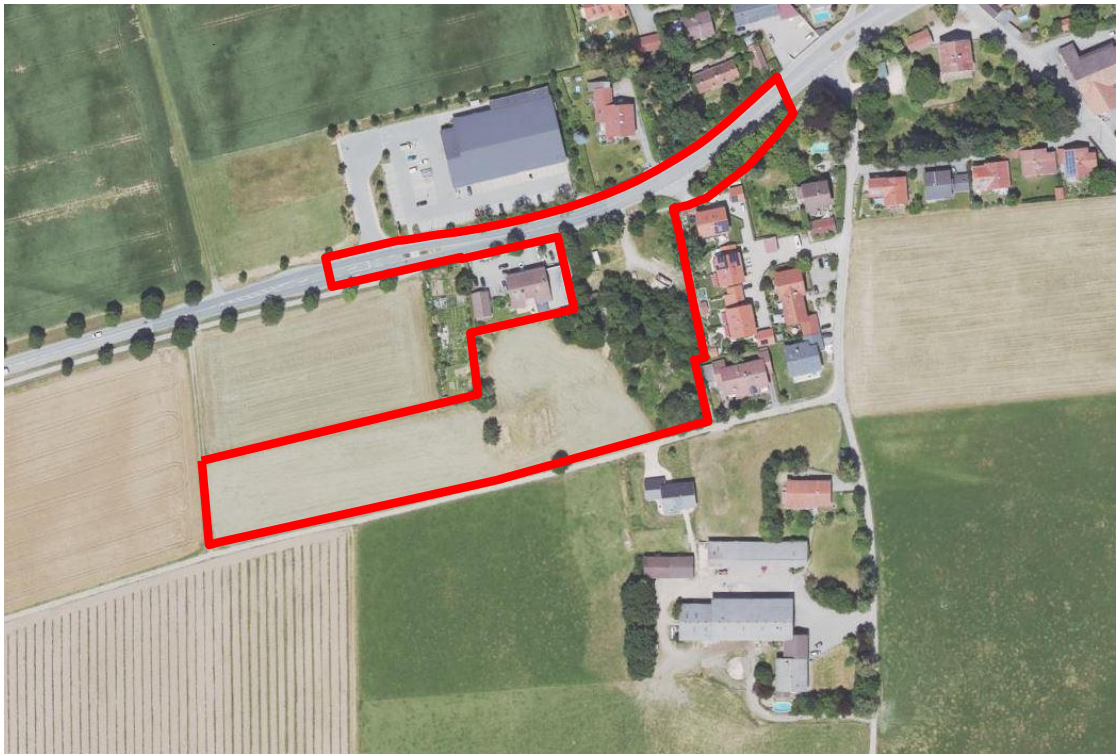


Abb. 4 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Stand 19.07.2022

## 4.2 Eigentumsverhältnisse

Die Fl. Nrn. 2/3, 117/4, 606 T und 606/11 T (Sauerlacher Straße) sind im Eigentum des Freistaats Bayern. Sie sind als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Die Fl. Nrn. 4 und 112, auf denen das Seniorenzentrum realisiert werden soll, sind im Eigentum des Bauherrn. Die Fl. Nr. 4/6T ist ebenfalls im Privateigentum.

## 5. Grundzüge der Planung

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung ist ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“ festgesetzt. Die Festsetzung als Sondergebiet ist aus gemeindlicher Sicht erforderlich, da sich das geplante Vorhaben - bestehend aus einem Pflegeheim, Wohnungen für Betreutes Wohnen und Mitarbeiterwohnungen - in seiner spezifischen Nutzungszusammensetzung durch die Baugebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO nicht hinreichend abbilden lässt. Das Sondergebiet umfasst das Grundstück Fl.Nr. 4 sowie einen Teil der Fl. Nr. 112.

Das Pflegeheim soll insgesamt 70 zur dauerhaften Belegung vorgesehene Pflegeplätze (Einzelzimmerplätze) plus 20 eingestreute Plätze für Tages- und Kurzzeitpflege enthalten. Nach Angaben des künftigen Betreibers ist das Pflegeheim nicht als krankenhaushähnliche Pflegeanstalt vorgesehen. Stattdessen basiert das Konzept auf einem Zusammenleben in Wohngemeinschaften und Hausgemeinschaften. „Der Fokus beim Betrieb eines solchen Quartiershauses, liegt auf Wohnen in Hausgemeinschaften. Die Bewohner\*innen leben in diesen Hausgemeinschaften in einer normalen Tagesstruktur und in der Gemeinschaft, ähnlich wie in einer Großfamilie. Die pflegerischen Leistungen werden in die Hausgemeinschaften hinein für die Bewoh-



ner\*innen erbracht. Das KDA (Kuratorium Deutsche Altershilfe) geht im sogenannten Quartiershaus von einem gemeinschaftlichen Zusammenleben in kleinen, familienähnlichen Strukturen unter Nutzung z.B. von Wohnküchen aus. Ziel ist die Förderung der Selbstbestimmung und Selbstständigkeit der Bewohner\*innen (deshalb z. B. kleine Gruppen von 8-15 Personen, Verzicht auf zentrale Großküchen etc.).“

Desweiteren sollen Wohnungen im sog. Betreuten Wohnen entstehen. Hierbei handelt es sich nicht um eine Pflegeeinrichtung, sondern um ein spezielles Wohnangebot für ältere Menschen, die nicht zwangsläufig einen ausgeprägten Hilfe-, Betreuungs- und/oder Pflegebedarf haben, jedoch in einer Wohnanlage leben wollen, die neben barrierefreiem Wohnraum eine Reihe von Serviceangeboten im Bereich der Sicherheit, allgemeiner Betreuung und niedrigschwelliger Unterstützungsleistungen bietet. Das Betreute Wohnen soll sechs Wohneinheiten umfassen und ist dem Pflegeheim in der Baumasse untergeordnet.

Durch die Kombination und räumliche Nähe von Betreutem Wohnen und Pflegeheim sollen einerseits Synergien in der Pflege und Betreuung entstehen, zum anderen soll aber auch eine Wohnstandortkontinuität für die Nutzer im Falle einer erhöhten Pflegebedürftigkeit gewährleistet werden, in dem ein Umzug vom Betreuten Wohnen in das Pflegeheim ermöglicht wird.

Die beiden für Senioren vorgesehene Einrichtungen sollen ergänzt werden um insgesamt 16 Wohnungen für Mitarbeiter. Das Wohnangebot soll ausschließlich den Beschäftigten vorbehalten bleiben und nicht dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Das Angebot dient u. a. der Personalfindung und -bindung, auch indem es kurze Arbeitswege für im Pflegedienst übliche Schichtarbeitende schafft. Auch das Wohnen für Mitarbeiter ist dem Pflegeheim in der Baumasse untergeordnet.

Im Sondergebiet „Seniorenzentrum“ sind nur Nutzungen zulässig, die dem Seniorenzentrum und seinen vorgenannten Bestandteilen dienen. Konkret sind dies: Pflegeheime für Senioren, Betreutes Wohnen für Senioren sowie Mitarbeiterwohnen einschließlich zugeordneter medizinischer, therapeutischer, sozialer und betriebstechnischer Ergänzungs- und Nebeneinrichtungen.

Um das vorgesehene Nutzungskonzept mit seinen drei Komponenten auch hinsichtlich deren Umfangs bzw. Anteils an der gesamten Baumaßnahme dauerhaft zu sichern, sind die zulässigen Nutzungen für die drei Bauräume jeweils spezifiziert und eingegrenzt festgesetzt.

Für den kleinen Teil des Grundstücks Fl. Nr. 4/6 ist keine Nutzungsart festgesetzt. Der Bebauungsplan ist insofern in diesem Teil nicht qualifiziert.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximal zulässige Grundfläche (GR), die maximal zulässige Geschossfläche (GF), differenziert für das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss, und die maximale Wand- und Firsthöhe festgelegt.

Das Maß der Versiegelung der Grundstücke wird über die maximal zulässige Grundfläche (GR) geregelt. Die Grundfläche beinhaltet neben dem Hauptbaukörper auch die Flächen von

- Terrassen, Balkonen, Vordächern,
- Kellerzugängen, Außentreppen und Lichtschächte sowie von
- Dachüberständen > 0,8 m.

Insgesamt ergibt sich für das Baugebiet durch diese baulichen Anlagen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,34. Dies liegt deutlich unter der für sonstige Sondergebiete geltenden Obergrenze des § 17 BauNVO (0,8) und auch noch unterhalb der für allgemeine Wohngebiete geltenden Grenze (0,4). Die Gemeinde gewährleistet damit, dass die Baudichte ein für die ländliche Umgebung angemessenes Maß nicht überschreitet.

Darüber hinaus sind im Hinblick auf die Versiegelung des Baugrundstücks Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO begrenzt. Ihr Umfang ist, incl. der Grundfläche für die Hauptgebäude, maximal bis zu einer GRZ von 0,64 begrenzt. Auch hier wird die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauVNO geltende Obergrenze von 0,8 GRZ deutlich unterschritten.

Zudem wird die Versiegelung durch die geforderte wasserdurchlässige Ausführung von Stellplätzen reduziert.

Die Kubatur der Gebäude wird maßgeblich durch die Geschossfläche (GF) im Erdgeschoss ( $GF_{EG}$ ) und im ersten Obergeschoss ( $GF_{1.OG}$ ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen – geregelt durch die maximale Wand- und Firsthöhe - definiert. Unterschiede zwischen den Werten von  $GF_{EG}$  und  $GF_{1.OG}$  ergeben sich durch partiell nur eingeschossige Gebäudeteile.

Die durch die Festsetzungen realisierbare Geschossflächenzahl (GFZ) im Baugebiet beträgt rd. 0,58.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung sind für die Gebäude bzw. einzelne Gebäude die maximale Wand- und Firsthöhe festgesetzt. Durch das festgesetzte Maß der Wandhöhe von max. 6,3 bzw. 6,4 m und der Firsthöhe von max. 9,45 können zweigeschossige Gebäude mit flach geneigten Dächern (ohne die Möglichkeit der Dachgeschossnutzung für Aufenthaltszwecke) entstehen. Dies entspricht der Umgebungsbebauung.

Durch Festlegung einer maximalen Oberkante für den Erdgeschoss-Fertigfußboden (max. 608,85 m über Normalhöhen-Null) wird die Höhenentwicklung auch absolut bezogen auf das Gelände begrenzt.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen**

Für die Bauräume 2 und 3 ist nur offene Bauweise als Einzelhaus zulässig. Im Bauraum 1 ist abweichende Bauweise zulässig: Auch hier ist nur offene Bauweise zulässig, jedoch dürfen die Gebäude länger als 50 m – konkret maximal 85 m - lang sein. Die Gemeinde gewährleistet durch diese Festsetzung eine aufgelockerte Bebauung und Durchgrünung des Baugebiets, ermöglicht aber für das Pflegeheim einen betrieblich notwendigen größeren Baukörper.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese

sind so dimensioniert, dass die verschiedenen Baulichkeiten in der im Vorhabenplan projektierten Größe umgesetzt werden können. Versätze stellen sicher, dass der vergleichsweise lange Baukörper des Pflegeheims (Bauraum 1) durch Vor- und Rücksprünge gegliedert wird. Die Lage entspricht der städtebaulichen Konzeption des Vorhabenträgers. Bereiche, in denen nur auskragende Bauelemente wie Balkone sowie Anlagen wie Terrassen, Kellerzugänge und Lichtschächte zulässig sind, sind gesondert bezeichnet (T).

Hinsichtlich der Abstandsflächen gilt im Plangebiet die gemeindliche Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 18.01.2021. Danach beträgt die Abstandsflächentiefe 1 H, mindestens jedoch 3 m.

#### **5.4 Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen**

Im Bebauungsplan sind Nebenanlagen flächig nur in Form von Stellplätzen und ihren Zufahrten festgesetzt (zur Stellplatzermittlung siehe Kap. 5.6.4). Diese Anlagen dürfen nur innerhalb der festgesetzten Flächen errichtet werden. Die Gemeinde stellt damit ein geordnetes Parken und - durch Bündelung der Zufahrt - eine möglichst geringe Flächenversiegelung sicher. Auch die Festsetzung, dass Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen sind, dient der Minimierung der Versiegelung.

Weitere Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, wie z.B. Fahrradstellplätze sind auf dem Baugrundstück auch außerhalb der Bauräume zulässig, soweit nicht sonstige Festsetzungen, etwa zu Bepflanzungen, entgegenstehen. Ihre Fläche ist auf max. 100 m<sup>2</sup> für das gesamte Baugebiet begrenzt.

Die zulässige Wandhöhe von Nebenanlagen wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

Für eine zurückhaltende Wirkung von hochbaulichen Nebenanlagen wird deren Wandhöhe auf max. 3,0 m über Erdgeschossfertigfußboden begrenzt. Die Höhe des Fertigfußbodens darf dabei die max. zulässige Höhe des Fertigfußbodens der Hauptgebäude nicht überschreiten.

#### **5.5 Bauliche Gestaltung**

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sind Ausdruck des Gestaltungswillens der Gemeinde Brunnthal und sorgen für die Einfügung des Bauvorhabens in das Hofoldingener Siedlungsgefüge.

Die Baukörpergestalt wird maßgeblich durch die Dachform und Dachneigung geprägt. Da die Gemeinde sicherstellen möchte, dass diesbezüglich örtliche Bautraditionen gewahrt werden, lässt sie für die Hauptgebäude nur Satteldächer mit geringer Dachneigung (18 – 22°) und roter oder rot-brauner Dacheindeckung zu. Allenfalls für untergeordnete oder eingeschossige Gebäudeteile werden auch Flachdächer zugelassen, die mit Blick auf die Förderung kleinräumiger Wasserkreisläufe extensiv zu begrünen sind.

Zur Wahrung einer ruhigen Dachlandschaft sind Dachaufbauten oder Dacheinschnitte unzulässig. Beides wäre der Gebäudegestalt aufgrund der geringen Dachneigung abträglich. Möglich sind mit Blick auf eine nachhaltige Energieversorgung jedoch Solaranlagen auf dem Dach, sie müssen jedoch parallel und nah zur Dachhaut (max. 20 cm Abstand) installiert werden. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zugelassen.

## **5.6 Erschließung**

### *5.6.1 Motorisierter Individualverkehr*

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über die Sauerlacher Straße (St 2070). Dadurch werden Verkehrsbelastungen auf kleinen Anliegerstraßen wie z. B. dem Prielweg vermieden. Über die Staatsstraße ist auch die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz sichergestellt.

Die Zufahrt zum Gelände erfolgt an der Westseite des Plangebiets. Durch die Begrenzung auf eine Grundstückszufahrt wird der fließende Verkehr auf der Staatsstraße geringstmöglich beeinträchtigt. Von hier aus erfolgt im Einrichtungsverkehr die Vorfahrt zum Haupteingang sowie zu eingangsnahen Besucherstellplätzen. Über eine Ausfahrt an der Ostseite des Plangebiets wird der Verkehr wieder auf die Sauerlacher Straße geführt, d.h. es sind keine Wendevorgänge im Vorfeld des Haupteingangs erforderlich.

An der Westseite des Plangebiets ist im Bereich der Zufahrt eine weitere Ausfahrt vorgesehen, die der Abfahrt von den Stellplätzen im westlichen Teil des Plangebiets dient. Weitere Zu- und Abfahrten, ebenso wie eine von der Staatsstraße aus erfolgende unmittelbare Zufahrt zu Einzelstellplätzen sind nicht vorgesehen.

Die zur Staatsstraße gehörenden Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Von den Ausfahrten des Seniorenzentrums auf die Staatsstraße sind die Sichtdreiecke in einer Tiefe von 3 m ab Fahrbahnrand dargestellt. In diesen gelten besondere Bestimmungen für bauliche Anlagen und Bepflanzungen:

Innerhalb gekennzeichneten Sichtdreiecke dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,8 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort nicht genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen in diesem Bereich sind, bei einem Astansatz ab 2,5 m Höhe über der Fahrbahnebene zulässig, der genaue Standort ist mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

### *5.6.2 Öffentlicher Personennahverkehr*

Die Gemeinde Brunnthal verfügt über keinen eigenen S-Bahnhof. Über die Buslinie 216 ist das Plangebiet jedoch an den S-Bahnhof Höhenkirchen-Siegertsbrunn und über die Buslinie 244 den S-Bahnhof Sauerlach angeschlossen. Bushaltestellen befinden sich in der Ortsmitte Hofolding in rd. 200 m Entfernung vom Geltungsbereich.

Eine ÖV-Erschließung ist somit gegeben.

### 5.6.3 Fuß- und Radverkehr

Über den entlang der Sauerlacher Straße beidseitig verlaufenden Fußweg sind die Haltestellen in der Ortsmitte gut erreichbar. Eigene Anlagen für den Radverkehr sind nicht vorhanden, Radfahrer müssen die Sauerlacher Straße im Mischverkehr mitnutzen. Eine Sicherung von Flächen für einen künftigen Neubau oder eine Verbreiterung vorhandener Wege hält die Gemeinde für nicht erforderlich.

### 5.6.4 Ruhender Verkehr

Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzzahl für das Bauvorhaben ist die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Brunnthal anzuwenden (03.02.2004). Gemäß der darin enthaltenen Richtzahlen wird für das Vorhaben folgender Stellplatzbedarf angenommen, wobei für in der Satzung nicht genannte Einrichtungen Einrichtungen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf herangezogen werden:

Einrichtung	Vergleichbare Einrichtung gemäß Stellplatzsatzung	Stellplatzbedarf	Davon für Besucher
1. Pflegeheim - Pflege	Altenwohnheim	1 Stpl. je 10 Betten, jedoch mind. 1 Stpl. pro Bedienstetem	50%
2. Betreutes Wohnen	Altenwohnungen	0,35 Stpl. je Wohnung	20%
3. Mitarbeiter- wohnen	Wohnungen unter 40 qm	1 Stpl.	10%
	Wohnungen über 40 qm	2 Stpl.	

Zu 1

Angesetzt wurde für eine durchschnittliche Auslastung in den verschiedenen Pflegegraden bei 70 Pflegeplätzen und 20 Kurzzeitpflegeplätzen ein Personalbedarf von 70 Pflege- und Hilfskräften.

Notwendig hier: 70 Stellplätze

Zu 2

6 Wohnungen x 0,35 = 2,1

Notwendig hier: aufgerundet 3 Stellplätze

Zu 3

6 Wohnungen unter 40 qm x 1 = 6

10 Wohnungen über 40 qm x 2 = 20

Notwendig hier: 26 Stellplätze

Insgesamt ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 99 Stellplätzen, die innerhalb der Flächen für Stellplätze unterzubringen sind, wobei grundsätzlich auf Grund des Schichtbetriebs nicht davon auszugehen ist, dass alle Beschäftigten gleichzeitig anwesend sind.

Grundsätzlich wäre mit Blick auf eine Minimierung der Flächenversiegelung eine Mehrfachnutzung von Stellplätzen sinnvoll, etwa die Kundenparkplätze des Netto-marktes für ein hohes Stellplatzaufkommen im Seniorenzentrum an Feiertagen. Der Bauherr hat dafür entsprechende Nutzungsvereinbarungen mit dem Eigentümer des betreffenden Grundstücks zu treffen.

#### 5.6.5 Technische Versorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) liegen in der Sauerlacher Straße.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Brunnthal.

Die Abfall- und Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband München-Südost.

Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Bayernwerke AG.  
Die Wärmeversorgung des Pflegeheims soll über eine Geothermie Wärmepumpe erfolgen, in den Wohngebäuden über Luft/Wasser Wärmepumpen.

Es sind Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG vorhanden.

#### 5.6.6 Niederschlagswasserbeseitigung

Da die Entwässerung in der Gemeinde über ein Trennsystem erfolgt, ist das nicht verschmutzte Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern.

Es liegt ein Baugrundgutachten von Schubert + Bauer GmbH, Ingenieurbüro für Geotechnik, in der Fassung vom 09.12.2022 vor (Anlage 1). Es kommt zu dem Ergebnis, dass die Deckschicht und die Auffüllungen für eine Versickerung ungeeignet sind. Eine Versickerung muss in den darunter anstehenden Kiesen erfolgen. Ein entsprechendes Konzept wird mit dem Bauantrag vorgelegt.

Schichtwasser wurde nicht erbohrt. Grundwasser ist erst in einer Tiefe von mehr als 30 m unter der Geländeoberkante (GOK) zu erwarten.

### 5.7 Grünordnung

Auf Grund der geplanten Bebauung kann nur ein geringer Teil des Gehölzbestandes auf der Fläche erhalten werden. Zum Erhalt festgesetzt werden Sträucher am südöstlichen Gebietsrand, die später die Bebauung eingrünen. In diesem Bereich ist durch Schutzzäune dafür Sorge zu tragen, dass die Gehölze während der Bebauung keinen Schaden nehmen. Ebenfalls zum Erhalt festgesetzt wird eine Hainbuche südlich der Mitarbeiterwohnungen.

Der Bebauungsplan schreibt die Pflanzung so vieler Bäume vor, dass auf je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum kommt. Die konkrete Lage der Baumstandorte ergibt sich aus dem Freiflächengestaltungsplan. Arten sind der Artenliste unter den Hinweisen zu entnehmen.

Ergänzt durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall, die ein zukünftig mindestens gleichbleibendes Grünvolumen sicherstellen soll, tragen diese Festsetzungen dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung und sind daher im Grundsatz gerechtfertigt.

Ausgeschlossen werden Hecken aus immergrünen Nadel-, Zier- und Formgehölzen (wie z.B. Scheinzypressen-, Fichten-, Thuja- und Bambushecken). Damit werden immergrüne Mauern verhindert. Im Gegensatz zu diesen haben Hecken aus heimischen Laubgehölzen eine Vielzahl positiver Funktionen. Sie sind Lebensraum für verschiedenste Vögel und bieten diesen Nahrung, sie sorgen für ein günstiges Kleinklima und Windschutz und filtern Staub und Abgase.

Ebenfalls ausgeschlossen werden Stein- und Schottergärten, da sie der Artenvielfalt schaden, die Bodenfunktionen stark beeinträchtigen und sich in der Sonne stark aufheizen. Häufig werden unter den Schottergärten wasserundurchlässige Folien verwendet, um ein Aufwachsen von Gräsern zu verhindern. Dadurch ist auch keine Versickerung mehr möglich.

## **5.8 Altlasten**

Altlasten sind nach Kenntnisstand der Gemeinde im Plangebiet nicht vorhanden. Jedoch wurden bei der Baugrunduntersuchung lokal Auffüllungen vorgefunden. „Unter dem 10 cm bis 30 cm dicken Mutterboden folgen zumindest in Teilbereichen heterogen zusammengesetzte Auffüllungen, wobei sich hier feinkörnige und gemischtkörnige Böden unterscheiden lassen. Die Auffüllungen enthalten teilweise auch Bauschuttreste wie Ziegelbruch. Es kann deswegen erforderlich sein, dass die Auffüllungen im Rahmen der Entsorgung aufgehaldet und beprobt werden müssen. Insofern empfiehlt es sich dringend, die Auffüllungen beim Aushub von den natürlich gewachsenen Böden zu separieren.“ (Schubert + Bauer GmbH, Gutachten vom 09.12.2022, S. 4)

## **5.9 Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen durch Verkehr auf der St 2070 sowie gewerbliche Nutzungen im Umfeld ein. Zudem ist eine Geruchsbelastung durch das Asphaltmischwerk südlich des Plangebietes nicht ausgeschlossen.

Zur Beurteilung etwaiger immissionsschutzrechtlicher Konflikte liegt eine schalltechnische Untersuchung von Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 700-6922-1, vom August 2023 sowie eine Projektnotiz zu etwaigen Geruchsmissionen von Möhler + Partner, Projekt-Nr. 700-6922, Projektnotiz-Nr. PN02, vom 21.10.2023 vor. Beide Unterlagen sind als Anlage 2 und Anlage 3 Teil der Begründung.

### **5.9.1 Schallimmissionen**

Das o.g. Gutachten führt hierzu folgendes aus:

#### „Einstufung der Schutzbedürftigkeit des Sondergebietes

Die Schutzbedürftigkeit des Plangebietes geht von der Einstufung eines Sondergebietes (SO) aus, so dass die tatsächliche Nutzung des Plangebietes zu berücksichtigen ist. Das Nutzungskonzept geht nicht von einer krankenhausähnlichen Pflegeanstalt aus, sondern die geplante Form der Altenhilfeeinrichtung ist eine moderne Form, die in den letzten Jahrzehnten weiterentwickelt wurde und aus Hausgemeinschaften

besteht. Noch Ende der 90er Jahre gab es beispielsweise das Alten- und Pflegeheim der 3. Generation, das einen Verwehrcharakter hatte. Das Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA) empfiehlt nun seit mehr als 10 Jahren das Quartiershaus der 4. und 5. Generation. Dabei handelt es sich um eine vollstationäre Pflege mit Versorgungsvertrag. Der Fokus beim Betrieb eines solchen Quartiershauses, liegt auf Wohnen in Hausgemeinschaften. Die Bewohner\*innen leben in diesen Hausgemeinschaften in einer normalen Tagesstruktur und in der Gemeinschaft, ähnlich wie in einer Großfamilie. Die pflegerischen Leistungen werden in die Hausgemeinschaften hinein für die Bewohner\*innen erbracht. Das KDA (Kuratorium Deutsche Altershilfe) geht im sogenannten Quartiershaus von einem gemeinschaftlichen Zusammenleben in kleinen, familienähnlichen Strukturen unter Nutzung z.B. von Wohnküchen aus. Ziel ist die Förderung der Selbstbestimmung und Selbstständigkeit der Bewohner\*innen (deshalb z.B. kleine Gruppen von 8-15 Personen, Verzicht auf zentrale Großküchen etc). Dieses Konzept wird im geplanten Seniorenzentrum in Hofolding umgesetzt. Das Seniorenzentrum soll das gemeinschaftliche Zusammenleben der Bewohner\*innen fördern und somit die Teilnahme und -habe am gesellschaftlichen Leben ermöglichen. Ihre Selbstbestimmung und Selbstständigkeit soll gefördert und durch das gemeinschaftliche Leben möglichen Vereinsamungstendenzen entgegengewirkt werden. Die Zahl der Bewohner\*innen aus diesem Kreis, die bettlägerig werden und dann versterben, kann pauschal nicht beziffert werden. Dies hängt immer von verschiedenen Faktoren ab, z. B. dem individuellen Krankheitsbild, dem Alter, den Zeitraum bis zum Tod. Die Zahl dieser nicht mehr aktiven und bettlägerigen Bewohner\*innen dürfte aus heutiger Sicht im Verhältnis zu den aktiveren Bewohner\*innen in den Hausgemeinschaften eher untergeordnet sein. Zu berücksichtigen ist hier auch die Verweildauer im Apartment bis zum Tod, die oft nur mehrere Wochen oder wenige Monate beträgt. Das Betriebskonzept im geplanten Seniorenzentrum Hofolding umfasst die Betreuung von 6 Hausgemeinschaften im oben beschriebenen Sinne. Darüber hinaus sind auf dem Grundstück FINr. 4 auch eine Tagespflege, Betreute Wohnungen sowie Mitarbeiterwohnungen vorgesehen. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Schwerpunkt beim Betrieb des Seniorenzentrums auf Wohnen in voraussichtlich 6 Hausgemeinschaften, auf ca. 8 Betreuten Wohnungen und in den ca. 20 Mitarbeiterwohnungen liegt. Eine krankenhausähnliche Pflegeeinrichtung kann hier eindeutig verneint werden.

Aufgrund der tatsächlichen Nutzungen erfolgt die immissionsschutzrechtliche Einstufung der Schutzbedürftigkeit des Sondergebietes als Allgemeines Wohngebiet i.S. der DIN 18005, 16.BImSchV und TA Lärm.

### Verkehrslärm

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu den angrenzenden Straßen treten entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes erhöhte Verkehrslärmpegel auf. An den Plangebäuden werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) Tag/Nacht) im Tag- und Nachtzeitraum überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete (59/49 dB(A) Tag/Nacht) werden im Tagzeitraum eingehalten, im Nachtzeitraum hingegen an nahezu allen Fassaden des Plangebäudes überschritten.

An den geplanten ebenerdigen Freibereichen (Aufpunkthöhe  $h = 2$  m üGOK) im Westen des Plangebietes treten Beurteilungspegel von bis zu 56 dB(A) tags auf. Somit wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV eingehalten.



Gesundheitsgefährdende Lärmbelastungen (70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts) werden weder erreicht noch überschritten.

#### Maßnahmen gegen Verkehrslärm

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (hilfsweise) herangezogen werden, deren Einhaltung i. d. R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass einer Abwägung keine grundsätzlichen schalltechnischen Gesichtspunkte entgegenstehen und (noch) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Wohngebiete (WR, WA) 59/49 dB(A) Tag/Nacht. Gesundheitsgefährdende Verkehrslärmpegel von mehr als 70/60 dB(A) Tag/Nacht stellen eine Obergrenze für den gemeindlichen Abwägungsspielraum bei Verkehrslärmimmissionen an Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer u.Ä.) dar, diese werden jedoch nicht erreicht.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Juli 2016 ergeben. Aufgrund des Art. 13 Abs. 2 BayBO ist der/die Bauherr(in) verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 im Rahmen der Bauausführungsplanung zu bemessen. Zudem sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insbesondere beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm gemäß Nr. 4.4.5.7 der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ vom Juli 2016, zu berücksichtigen. Die Änderungen der DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017 dürfen herangezogen werden. In den Bereichen des Plangebietes mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV wurden weitergehende Schallschutzmaßnahmen geprüft. Maßgebend für die Verkehrslärmbelastung ist der Nachtlärmpegel der Autobahn, vor dem durch Schallschutzwände im Plangebiet nicht mit verhältnismäßigem Aufwand geschützt werden kann.

Daher wird ein Schallschutzkonzept entwickelt, bei dem in den Bereichen mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Bettenräume u.Ä.) durch Grundrissorientierung an die lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren sind. Ist dies aus Gründen der Grundrissgestaltung nicht möglich, so sind die entsprechenden Fenster durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume nach DIN 4109 (Prallscheiben, verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker, Kastenfenster o.Ä.) so zu schützen, dass vor den Fenstern die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von Wohngebieten (59/49 dB(A) Tag/Nacht) nicht überschritten werden (passiver Schallschutz). Zum passiven Schallschutz sind auch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen herzustellen: Fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten werden notwendig, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind. Insbesondere während der Nacht, in der Stoßlüftung nicht möglich ist, muss eine Belüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich sein, wenn die Höhe des Außenlärmpegels auch ein zumin-

dest teilweise Öffnen der Fenster unmöglich macht. Ausnahmen hiervon können zulässig sein, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite (< 59/49 dB(A) Tag/Nacht) belüftet werden können.

Die baulichen Schallschutzmaßnahmen zielen auf die Innenpegel von Aufenthaltsräumen in Gebäuden ab. Für den Schallschutz von (ebenerdigen) Frei- und Außenwohnbereichen mit Aufenthaltsqualität (Terrassen, Privatgärten, Balkone, Grünflächen mit Aufenthaltsqualität usw.) sind ggf. weitere Schallschutzmaßnahmen (Balkonverglasungen, Wintergärten, lokale Abschirmungen etc.) erforderlich. Dabei ist als Mindestanforderung für Frei- und Außenwohnbereiche ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) tags einzuhalten. Nachts (22–6 Uhr) entsteht auf Freibereichen keine Betroffenheit. Sofern ebenerdige Frei- und Außenwohnbereiche nicht durch eine geeignete Gebäudeeigenabschirmung geschützt werden können, muss der erforderliche Schallschutz i. d. R. durch aktive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwände oder -wälle hergestellt werden.

### Anlagenlärm

Um Umfeld des Plangebietes befinden sich einige Gewerbebetriebe (Lebensmittelvollsortimenter, Rohrbauunternehmen, Sägewerk und ein Asphaltmischwerk). Aufgrund der Nähe zum Plangebiet ist mit einer relevanten Lärmbelastung durch diese Nutzungen zu rechnen. Die Untersuchungen zeigen, dass die Anforderungen der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete, die einen Mindestschallschutz für das Sondergebiet darstellen, nicht überall eingehalten werden können. In den Bereichen mit Überschreitungen der Anforderungen der TA Lärm ist eine strikte Grundrissorientierung notwendig. Falls dies aus Gründen der Grundrissgestaltung nicht überall möglich ist, so sind nicht-öffnbare Verglasungen vorzusehen.“

#### 5.9.2 Geruchsimmissionen

Die o.g. Projektnotiz von Möhler + Partner führt hierzu als Fazit folgendes aus:

„In vorliegender Stellungnahme erfolgte eine Maximalabschätzung möglicher Geruchsimmissionen für das Bebauungsplanverfahren Seniorenzentrum Hofolding West (B-Plan Nr. 133 der Gemeinde Brunnthal).

Die nach TA Luft zulässige Geruchsimmission von 10% der Jahresstunden wird auch bei der Maximalabschätzung mit lediglich 2% der Jahresstunden im Plangebiet zuverlässig eingehalten. Auch bei einer rein theoretisierenden Betrachtung führt die gegenüber dem Asphaltmischwerk näher gelegene Bestandsbebauung bereits heute zur Geruchsbeschränkung, so dass sich aus dem Planvorhaben keine Einschränkung für das Asphaltmischwerk der BAM ergibt.“

#### 5.10 Wasserleitung

Das Plangebiet wird von Nordwesten nach Südosten von einer Trinkwasserleitung der Stadtwerke München durchflossen. Die Wasserleitung stammt aus dem Jahr 1886 und besteht aus Stampfbeton mit einer Wandstärke von 30 bis 40 cm. Die lichte Höhe des Kriechkellers beträgt 1,6 m, die Erdüberdeckung im Mittel ca. 2 m.

Der Verlauf der Leitung ist in der Planzeichnung dargestellt, ebenso der beidseitige 5

m breite Schutzstreifen ab Mittelachse. Im Bereich des Schutzstreifens ist eine Bebauung grundsätzlich untersagt. Auch eine Baugrubenböschung darf nicht in den Schutzstreifen hineinragen. Tiefwurzelnde Bäume sind im Schutzstreifen ebenso wie Wasserflächen nicht zulässig.

Bei der Verlegung von Spaten sind Doppelleitungen zu verwenden. Die Verfahren des Durchsickerns bei defekten Leitungen muss vermieden werden.

Ein Überfahren der Leitung ist nur nach Einbau eines Sicherheitsbauwerks (Brückensklasse nach DIN 1072) möglich. Die Ausführung ist durch Fachplaner / Statiker zu planen.

### **5.11 Denkmalschutz**

Im Plangebiet und dessen Nahumgebung sind keine Baudenkmäler vorhanden. Hinweise auf Bodendenkmäler liegen nicht vor.

### **5.12 Eingriff/ Ausgleich**

Hierzu wird auf die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

### **5.13 Spezieller Artenschutz**

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

Die Beachtung des speziellen Artenschutzes (BNatSchG, BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, dass sog. Relevanzprüfung erforderlich ist.

Eine im Jahr 2022 durchgeführte artenschutzrechtliche Vorprüfung hat die Notwendigkeit der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ergeben. Mit Datum vom 13.09.2023 liegt die saP, erstellt durch Stefanie Mühl, MSc. Biologie, im Vorentwurf vor. Sie ist als Anlage 4 Teil der Begründung und kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Gegenstand der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Seniorenzentrum Hofolding“ auf den Flurstücken 4 und 112 in der Gemeinde Brunnthal, Gemarkung Hofolding, im Landkreis München in Oberbayern.

Im Zuge dieser Prüfung wird abgeschätzt, ob durch das geplante Vorhaben mit Verstößen gegen die Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu rechnen ist.

Das Plangebiet befindet sich südwestlich des Gemeindezentrums von Brunnthal im Ortsteil Hofolding. Es besitzt eine Fläche von ca. 14500 m<sup>2</sup>. Der vom Vorhaben betroffene Bereich soll vollständig überplant und neu strukturiert werden (Seniorenwohnheim). Demzufolge wurden Kartierung der Artengruppen Vögel und Reptilien, sowie der Art *Muscardinus avellanarius* (Haselmaus) im Zeitraum zwischen März und September 2023 durchgeführt.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von prüfungsrelevanten Arten konnten im Plangebiet nachgewiesen werden. Es wurden die folgenden Arten erfasst:

Art	Feldlerche	Goldammer	Stieglitz	Zauneidechse
	<i>Alauda arvensis</i>	<i>Emberiza citrinella</i>	<i>Carduelis carduelis</i>	<i>Lacerta agilis</i>
RLD	3	*	V	V
RLB	3	V	*	V
EHZ K	schlecht	ungünstig	ungünstig	ungünstig
Aktuelles Vorkommen	1 mind. 6 BP angrenzend im Südwesten	1 Brutpaar	2 Brutpaare	mind. 30 Individuen
Maßnahmen	M2, M4	M1, M2, M3, CEF-02	M1, M2, M3, CEF-02	M1, M3, CEF-01

- M1: Vorgaben zur Gehölzentnahme
- M2: Vorgaben zur Beleuchtung und Verglasung
- M3: Vorgaben zur Baustelleneinrichtung/-räumung und Vergrämung
- M4: Vorgaben zur Gestaltung des Flurstücks 112 zum Schutz der Feldlerchen
- CEF-01: Kurzfristiger Ausgleich: Ersatzhabitat für Zauneidechsen (*Lacerta agilis*)
- CEF-02: Langfristiger Ausgleich: Ersatzfläche für Goldammer und Stieglitz

Die Maßnahmen M1, M3, CEF-01 und CEF-02 tragen dafür Sorge, dass u.a. Lebensstätten von **Stieglitz, Goldammer und den Zauneidechsen** nicht geschädigt werden bzw. entsprechende Ausgleichshabitate angeboten werden. Eine Kombination von CEF-01 und CEF-02 kann im vorliegenden Fall durchgeführt werden. Damit ist die ökologische Funktion dieser Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt. Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störfaktoren wie erhöhte Lärm- und Lichtbelastungen und Kollisionen an Glasflächen werden durch die Maßnahme M2 reduziert. Tötungen und Verletzungen entstehen vor allem beim Gehölzrodungen, Grabarbeiten im Bereich von Winterquartieren der Zauneidechsen, oder als Folge von Kollisionen durch Irritationen (v.a. durch Licht). Mit der Rodung im Winterhalbjahr auf Stock, der Wurzelstockentfernung im nächsten Frühjahr und erst anschließenden Baufeldräumung könnten Tötungen der genannten Tierarten weitestgehend vermieden werden. Zudem verhindert die ständige Mahd der Fläche, dass die Zauneidechsen in die neu angelegten Habitate abwandern. Wird die Fläche dauerhaft bis zum Baubeginn von Vegetation frei gehalten so ist eine Rückwanderung höchst unwahrscheinlich.

Die im Südwesten angrenzend brütenden Feldlerchen reagieren vor allem auf Bewegungsstörungen und vertikale Strukturen mit Flucht- und Meideverhalten. Um die Art dennoch vor Ort auf ihrer Brutfläche zu halten und keine erheblichen Störungen hervorzurufen, ist die richtige Gestaltung des Umfeldes (Flurstück 112) von großer Bedeutung. Die Vorgaben in der Maßnahme M4 regeln dies.

Die Haselmaus konnte nicht nachgewiesen werden.

**Mit Umsetzung der o. g. Maßnahmen können Verstöße gegen die Verbotstatbestände maßgeblich reduziert und teilweise sogar ganz ausgeschlossen werden.**

Weitere prüfungsrelevante Arten sind im Baugebiet nicht zu erwarten.

Die saP und das weitere Vorgehen sind mit der unteren Naturschutzbehörde München abzustimmen.“ (saP, S. 21f)

Die in der saP genannten CEF-Maßnahmen werden auf den Flächen, die für den naturschutzrechtlichen Ausgleich vorgesehen sind, umgesetzt. Die Umsetzung der Maßnahmen wird zudem im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Auch die Umsetzung der in der saP aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie die ökologische Baubegleitung werden im Durchführungsvertrag geregelt.

## 6. Alternativen

Alternative Flächen, insbesondere Flächenpotenziale im Innenbereich oder im Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne, stehen für das Vorhaben nicht zur Verfügung. In der Regel reicht die Flächengröße nicht aus.

Für das Vorhaben wurden verschiedene städtebauliche Entwürfe erarbeitet. Der nun dem Bebauungsplan zugrundeliegende Entwurf setzt die Ziele der Gemeinde wie auch des Bauherrn am besten um.

## 7. Verwirklichung der Planung

Die Umsetzung der Planung wird durch einen Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger im Detail geregelt.

Die Umsetzung der privaten Baumaßnahmen ist innerhalb der nächsten Jahre zu erwarten.

Gemeinde Brunnthl, den .....

.....  
Stefan Kern, Erster Bürgermeister

## Umweltbericht

### Anlagen

Anlage 1: Baugrundgutachten, Schubert + Bauer GmbH, vom 09.12.2022

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung, Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 700-6922-1, vom August 2023

Anlage 3: Projektnotiz zu etwaigen Geruchsimmissionen, Möhler + Partner, Projekt-Nr. 700-6922, Projektnotiz-Nr. PN02, vom 21.10.2023

Anlage 4: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Stefanie Mühl, MSc. Biologie, vom 19.10.2023