

## Begründung

Bebauungsplan: Vorhabenbezogener Bebauungsplan **Nr. 179-1** / Gauting  
und Vorhaben- und Erschließungsplan  
Mehrgenerationen - Campus  
an der Sarnberger Straße

Vorhabenträger: Bayerisches Rotes Kreuz Kreisverband Sarnberg  
Petersbrunner Straße 17  
D-82319 Sarnberg

Planfertiger: Batzer und Hartmann  
Planungsgesellschaft mbH  
Briener Straße 44  
80333 München

Kurt Holley, Dipl.-Ing. Architekt, BAB,  
Stadtplaner und Landschaftsarchitekt  
Josef-Schlicht-Straße 16c,  
81245 München

Plandatum: **19.12.2017**

Die Bebauungsplanänderung vom 19. 12. 2017 ändert den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 179/Gauting vom 27. 06. 2017 in Bezug auf die im Bauteil 1 zulässigen Nutzungen. Mit Ausnahme der farblich gekennzeichneten Änderungen wird die Begründung des Bebauungsplans Nr. 179/Gauting unverändert übernommen.

Inhalt:

### I) Städtebauliche Begründung

A) Lage des Planungsgebietes .....	2
B) Ziel und Zweck der Planung .....	2
C) Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	3
D) Bestand und städtebauliche Situation .....	4
E) Planung.....	6
F) Grünordnung.....	9
G) Immissionsschutz.....	10
H) Ver- und Entsorgung .....	12
I) Flächenbilanz .....	12
J) Auswirkungen der Planung.....	12
K) Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans .....	12

## **Städtebauliche Begründung**

### **A) Lage des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet befindet sich im Innenbereich im südwestlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde Gauting an der Starnberger Straße auf der Flurnummer 220/2 und einer Teilfläche der Fl. Nr. 230/3.

Das Baugebiet liegt nordwestlich der Starnberger Straße in zweiter Reihe hinter dem Grundstück Fl. Nr. 220. Im Nordosten des Gebietes befindet sich das Wohngebiet beidseits der Schulstraße. Im Nordwesten wird das Baugebiet durch die Grünfläche auf der Fl. Nr. 229 begrenzt. Südwestlich des Baugebietes liegt das Sondergebiet Einzelhandel mit einem Supermarkt und einem Getränkemarkt.

Das Grundstück ist unbebaut und wird nicht landwirtschaftlich genutzt. Wegen seiner Lage innerhalb der Siedlungsflächen von Gauting ist dieses Baugebiet einem Standort in Ortsrandlage vorzuziehen.

### **B) Ziel und Zweck der Planung**

In der Gemeinde Gauting mit ihren ca. 20.000 Einwohnern besteht ein signifikantes Versorgungsdefizit im Bereich der stationären Versorgung älterer Menschen. Auf Grund der Unterversorgung von stationären Pflegeeinrichtungen und der großen Nachfrage nach Plätzen in einem Pflegeheim soll auf dem Baugrundstück ein Neubau errichtet werden. Auch die Versorgung mit Kindergartenplätzen in der Gemeinde Gauting ist verbesserungswürdig.

Der Betreiber des hier geplanten „Mehrgenerationen Campus Gauting“ mit dem stationären Altenpflegeheim mit zugehörigen ergänzenden Einrichtungen sowie einer Einrichtung für Kindergärten und Kinderkrippe, im folgenden Kindertagesstätte genannt, ist der BRK Kreisverband Starnberg, der die Liegenschaft über einen Erbpachtvertrag angemietet hat.

Die 84 Bewohner werden in 6 teilautonomen Wohngruppen für 14 Pflegebedürftige - in jeweils 14 Einzelzimmern - untergebracht. Mindestens 2 der 6 Wohngruppen werden für demenzkranke sowie gerontopsychiatrisch veränderte Menschen vorgesehen. Ergänzt wird die stationäre Altenpflege durch eine Tagespflege mit bis zu 12 Plätzen. In den beiden Obergeschossen werden im südlichen Bereich des Pflegeheims insgesamt 16 betreute Altenwohnungen ausgewiesen. Zur ärztlichen Versorgung der Bewohner als auch des Umfelds ist im östlichen Bereich des Pflegezentrums im Erdgeschoß eine Arztpraxis mit ca. 150 m<sup>2</sup> Nutzfläche geplant.

Im dem zum Pflegezentrum gehörigen Neubau einer Begegnungsstätte ist im Erdgeschoß ein Gemeinschaftsraum mit Bewohnercafe vorgesehen. In der Begegnungsstätte sollen Vorträge und Informationsveranstaltungen für Senioren angeboten werden. In den zwei Obergeschossen der Begegnungsstätte befinden sich 8 betreute Wohnungen.

Der Bebauungsplan Nr. 179/Gauting in der Fassung vom 27. 06. 2017 ist inzwischen rechtskräftig. Durch die Neuplanung einer Hortgruppe im ersten Obergeschoß des Bau- teils 1 ändert sich hier die Art der Nutzung. Aus diesem Grund muss der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 179/ Gauting in vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden. Die hierzu erforderlichen Änderungen der Begründung sind nachfolgend mit Farbmarkierung kenntlich gemacht.

Um einer einseitigen Sozialstruktur entgegenzuwirken, ist der Neubau einer Kindertagesstätte **und ein Kinderhort** im südöstlichen Teil des Planungsgebietes geplant. Im Erdgeschoß des dreistöckigen Gebäudes entstehen zwei Krippengruppen mit jeweils 12 Plätzen und zwei Kindergartengruppen mit jeweils 25 Plätzen. Im südwestlichen Teilbereich dieses Gebäudes ist **im ersten Obergeschoß eine Hortgruppe geplant**. Im ersten und zweiten Geschoß entstehen in diesem Gebäude **10** kleine Wohnungen vorrangig gedacht für Mitarbeiter der Kindertagesstätte und des Pflegeheims.

Der barrierefreie „Marktplatz“ in der Mitte zwischen der Begegnungsstätte und der Kindertagesstätte soll für die Bewohner des Pflegeheims, den Nutzern der Kindertagesstätte als auch für die Bürger der Umgebung eine Möglichkeit zur Teilhabe am gemeinschaftlichen Leben bieten.

Mit diesem Verbundkonzept soll auf dem Areal der Entstehung von sozialen Netzwerken Rechnung getragen werden. Die Mischung an Versorgungs-, Service- und Wohnangeboten soll in diesem neu zu schaffenden Quartier zu einem vernetzten geriatrischen Hilfesystem führen: Prävention – Rehabilitation – Therapie bis hin zu ambulanter und - wenn es nicht mehr anders gehen sollte - stationären Pflege.

Wegen der verschiedenen Nutzungen wird das Baugrundstück als Sondergebiet nach BauNVO § 11, Abs.2 entwickelt.

### **C) Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **1. Übergeordnete Planung – Flächennutzungsplan FNP – 1.Bebauungsplanänderung**

Im rechtswirksamen FNP aus dem Jahr 1990 ist der Planungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, welche von Siedlungsflächen umschlossen ist.

Südwestlich des Baugebiets liegt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel. Die Siedlungsfläche nordöstlich der in das Baugebiet führenden Schulstraße ist als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Fläche südwestlich der Schulstraße bis zur Starnberger Straße ist ein Mischgebiet. Im nordöstlichen Bereich grenzt eine Grünfläche an das Planungsgebiet an.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Planungsgebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Altenpflegeeinrichtung, Kindertagesstätte und Mitarbeiterwohnen“ ausgewiesen. Im südlichen Bereich des Planungsgebietes wird im Bauteil 1 eine Kindertagesstätte im Erdgeschoß, **einer Hortgruppe im ersten Obergeschoß** und Mitarbeiterwohnungen in den beiden Obergeschossen ausgewiesen. Im nördlichen Bereich des Baugebietes wird im Bauteil 2 ein Altenpflegeheim geplant. Im südwestlichen Bereich des Bauteils 2 ist im Erdgeschoß eine Tagespflegeeinrichtung vorgesehen. Zur ärztlichen Versorgung der Bewohner als auch des Umfelds ist hier im Erdgeschoß eine der Beratung, Pflege und Behandlung dienende Einrichtung geplant (z.B. eine Arztpraxis). In den beiden südwestlichen Obergeschossen des Bauteils 2 befinden sich 16 betreute Wohnungen. Das Pflegeheim ist mit einem unterirdischen Verbindungsgang mit dem Gebäude der Begegnungsstätte verbunden. Im Erdgeschoss dieses Gebäudes ist ein Gemeinschaftsraum mit Bewohnercafe vorgesehen. In der Begegnungsstätte sollen Vorträge und Informationsveranstaltungen für Senioren angeboten werden. In den zwei Obergeschossen der Begegnungsstätte befinden sich 8 betreute Wohnungen. Die Freifläche zwischen den beiden Bauteilen, der Marktplatz soll einen Raum für verschiedene Aktivitäten außerhalb der Gebäude im Planungsgebiet anbieten. Trotz der unterschiedlichen Nutzungen ist das Vorhaben aufgrund seiner Zweckbestimmung als ein einheitliches Sondergebiet anzusehen.

Das Baugebiet **konnte** im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch entwickelt werden. Einerseits verändert sich durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich. Andererseits können durch diesen Bebauungsplan vorhandene Flächen wieder für Maßnahmen der Innenentwicklung nutzbar gemacht werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Zudem ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im Baugesetzbuch § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter auf dieser Fläche.

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgenommene Flächenfestsetzung erfordert nach der Satzung des Bebauungsplans eine nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplans auf Grund von §13a, Abs. 2, Halbsatz 2 Baugesetzbuch. Die Entwicklung des Planungsgebietes aus dem FNP ist daher gegeben. Der Flächennutzungsplan für das Planungsgebiet ist zu ändern von „Landwirtschaftlicher Nutzfläche“ in „Sondergebiet Altenpflege“ und Sondergebiet „Kindertagesstätte und Wohnen“.

## 2. Vorhaben und Erschließungsplan

Wegen der Dringlichkeit des Vorhabens soll die Planung im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplans VEP entwickelt werden. Der Vorhabenträger erfüllt die gesetzlichen Anforderungen nach § 12 Abs.1 BauGB und erstellt neben dem Vorhaben auch die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Erschließungsvertrag, als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans.

## D) Bestand und städtebauliche Situation

### 1. Städtebauliche Situation

Das ca. 8.849 m<sup>2</sup> große Baugebiet ist unbebaut und liegt im südwestlichen Bereich der Gemeinde Gauting.

Die nordöstlich angrenzende Bebauung besteht aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern. Der nordwestliche Bereich dieses Gebietes ist im Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt; der nordöstliche Bereich ist als „Mischgebiet“ ausgewiesen. Südwestlich des Planungsgebietes befinden sich an der Sarnberger Straße im „Sondergebiet Einzelhandel“ ein Supermarkt und ein Getränkemarkt.

### 2. Verkehrliche Situation

In Verlängerung der Schulstraße führt ein Trampelpfad über das Planungsgebiet zum bestehenden Sondergebiet Einzelhandel

Das westlich an das Planungsgebiet angrenzende Grundstück mit dem Lidl Markt befindet sich im Eigentum der Gemeinde Gauting. In der Sarnberger Straße ist eine eigenständige Linksabbiegerspur zur Einzelhandelsfläche ausgewiesen.

Nach Einschätzung des Straßenbauamtes Weilheim kann das gesamte neue Baugebiet über die bestehende leistungsfähige Einfahrt von der Sarnberger Straße (Staatsstraße 2063) und die Verkehrsflächen des Parkplatzes zum Mehrgenerationen Campus erfolgen.

Der kommunale Bürgerbus der Linie 2 hat eine Haltestelle an der Sarnberger Straße in direkter Nähe zum Planungsgebiet.

### 3. Naturräumliche Situation

Das Planungsgebiet ist derzeit unbebaut und wird nicht landwirtschaftlich genutzt. Der Baumbestand und die Geländeoberfläche sind in der Anlage zur Begründung in einem „Baumstands- und Vermessungsplan“ dargestellt.

Das Gebiet weist eine Hangneigung nach Nordwesten aus. Die Höhenlage entwickelt sich von ca. 565,00 m ü. NN im südöstlichen Grundstücksbereich bis zu 569,90 m ü. NN im nordwestlichen Teil des Planungsgebietes.

Nach der Baugrunduntersuchung des Büro Mull und Partner, Ingenieurgesellschaft mbH, Auenstraße 100, 80469 München befindet sich das Grundwasser ca. 20 m unter der Geländeoberkante. Mit Hangwasser muss im nordwestlichen Bereich gerechnet werden. Der Oberboden besteht aus einer 50 cm Schicht aus sandigen, schwach kiesigen Schluffen.

### 4. Ver- und Entsorgung/Technische Infrastruktur

Die zur Erschließung der geplanten Bebauung notwendigen Sparten und technischen Infrastruktureinrichtungen sind bereits im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Nördlich des Müllhauses im Bauteil 2 befindet sich der Standort für eine neue Trafostation zur Stromversorgung des Planungsgebietes.

### 5. Altlasten

Innerhalb des Baugebietes sind der Gemeinde Gauting keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische und organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

### 6. Archäologie

Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege rechnet mit dem Auffinden von Bodendenkmälern. Das Bodendenkmal soll in einer Untersuchung vor Baubeginn archäologisch erkundet werden.

### 7. Immissionsschutz

Auf das Gelände des Mehrgenerationencampus Gauting wirken zum einen die gewerblichen Geräuschemissionen der südlich und südwestlich gelegenen, bestehenden Einzelhandelsnutzungen ein. Für eine angedachte zukünftige Überplanung der östlichen Grundstücksfläche, Fl. Nr. 220, mit gewerblicher Nutzung wurde im Rahmen gegenständlicher Bauleitplanung in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung durch Berechnung entsprechender Emissionskontingente abgeschätzt, dass dort eine gewerbliche Nutzung möglich ist. Bei entsprechender Planung kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund des errechneten Emissionskontingents die Errichtung unterschiedlicher Arten gewerblicher Nutzung z.B. auch die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebs mit der gegenständig geplanten Nutzung des Sondergebiets verträglich gestaltet werden können.

Außerdem befindet sich das Planungsgrundstück im Einwirkungsbereich der Verkehrsräuschemissionen der südlich bzw. südöstlich verlaufenden Starnberger Straße.

## 8. Versickerung

Nach dem vorliegenden Bodengutachten des IB Mull und Partner vom Juni 2016 kann das unverschmutzte Niederschlagswasser und Dachwasser auf dem Baugrundstück versickert werden. Das Gutachten des IB Mull und Partner, Auenstraße 100, 80469 München wird eine Anlage zur Begründung.

Die Eignung des anstehenden Bodens für eine Versickerung des Niederschlagswassers wurde mit Sickerversuchen am 31. 3. 17 in den Bauteilen 1 und 2 an den geplanten Standorten der Sickerrigolen nachgewiesen.

## E) Planung

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Zuge der Neuplanung wird das Baugebiet in 2 Bauteile unterteilt. Im Bauteil 1 befindet sich im Erdgeschoß eine Kindertagesstätte und in den beiden Obergeschossen werden Wohnungen für Mitarbeiter des Pflegeheims und der Kindertagesstätte ausgewiesen. In der Gemeinde Gauting besteht ein dringender Bedarf nach Betreuung von Grundschulern nach Schulschluss in Schul- oder Kinderhortgruppen. Aus diesem Grund wird im südlichen Bereich des ersten Obergeschosses eine Kinderhortgruppe neu geplant. Bei dem Alten- und Pflegeheim mit seinen begleitenden Einrichtungen im Bauteil 2 handelt es sich um eine der Allgemeinheit dienende private bauliche Anlage des Gemeinbedarfs.

Die unmittelbare Nachbarschaft zum südwestlich angrenzenden und vorhandenen Sondergebiet Einzelhandel ist aus Gründen des Lärmschutzes problematisch. Jedoch kann mit entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen an den südwestlichen Fassaden der Bauteile 1 und 2 eine Verträglichkeit der Nutzungen hergestellt werden. Hierdurch kann das innerhalb der Siedlungsflächen der Gemeinde Gauting liegende und verfügbare Grundstück für eine notwendige Gemeinbedarfsnutzung schnell entwickelt werden.

Bestehende Mobilfunkanlagen in der Nachbarschaft bedingen eine ausreichende Versorgung im Planungsgebiet, weswegen keine neuen Standorte von Mobilfunkanlagen im Planungsgebiet erforderlich sind.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Sondernutzung im Pflegeheim und seinen zugehörigen Einrichtungen rechtfertigt im ca. 6.718m<sup>2</sup> großen Bauteil 2 eine höchstzulässige Grundfläche von 3.400 m<sup>2</sup>. Die höchstzulässige Überschreitung der Grundfläche des Bauteils 2 für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beträgt 1.400 m<sup>2</sup>. Da die Gebäude im Pflegeheim länger als 50 m sind, wird für das Bauteil 2 entsprechend § 22 Abs.4 BauNVO hier eine abweichende Bauweise festgelegt.

Für das Gebäude im ca. 2.131 m<sup>2</sup> großen Bauteil 1 mit einer 4- gruppigen Kindertagesstätte im Erdgeschoß, einer Hortgruppe im 1. Obergeschoß und 10 Wohnungen in den beiden Obergeschossen gilt eine höchstzulässige Grundfläche von 800 m<sup>2</sup>. Die höchstzulässige Überschreitung der Grundfläche im Bauteil 1 für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beträgt 800 m<sup>2</sup>.

Die Wandhöhe der begrünter Flachdächer liegt unter 11,2 m

Insgesamt beträgt die höchstzulässige Grundfläche der beiden Bauteile 4.200 m<sup>2</sup>. Die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen und Verkehrsflächen beträgt für die beiden Bauteile 2.200 m<sup>2</sup>

### 1.3 Städtebauliches Konzept

Die klare kubische Erscheinungsform der neuen dreigeschossigen Gebäude im Mehrgenerationen Campus setzt eine deutliche Zäsur zu dem umgebenden Gebäudebestand. Der Abstand der Gebäude untereinander ermöglicht eine parkartige Begrünung der Freiflächen. Zwischen den Gebäuden der Kindertagesstätte und der Begegnungsstätte bildet ein Marktplatz den sozialen Mittelpunkt des Mehrgenerationen Campus.

Durch das städtebauliche Konzept wird für die angestrebte Gemeinbedarfsnutzung auf dem innerörtlichen Grundstück eine hohe Baudichte erreicht. Einerseits wird hierdurch der Verbrauch von Boden minimiert. Andererseits entstehen zwischen den Gebäuden unterschiedlich gestaltete Freiräume, die dem Nutzungszweck der Einrichtung entsprechen.

Die Abstandsflächen werden im Planungsgebiet über Wandhöhen und Baugrenzen festgesetzt nach BayBO Art. 6, Abs. 5, Satz 3. Hierdurch werden in Teilbereichen Abstandsflächenverkürzungen ermöglicht. Durch diese nach BayBO zulässige Festsetzung gelten die „normalen“ Abstandsflächen nach BayBO Art.6 Abs. 5, Satz 1 und nach Art. 6, Abs. 6, Satz 1 nicht im Planungsgebiet.

Trotz der Festlegung nach BayBO Art. 6, Abs. 5, Satz 3 ist in den Bauteilen 1 und 2 eine ausreichende Belichtung und Belüftung im Planungsgebiet und auf den angrenzenden Baugebieten gegeben. Die Baugrenze im Bauteil 2 liegt in Teilen ca.1,5 m vor der geplanten Fassade, damit die untergeordneten Bauteile wie Balkone und Treppenaufgänge innerhalb des Bauliniengefüges liegen. Im südöstlichen Bereich des Bauteils 1 liegt die Baugrenze aus diesem Grund ca. 2.7m vor der geplanten Fassade. Die Flächen für Nebenanlagen sind durch diese Festsetzung nicht eingeschränkt.

Bei dem geplanten Gebäude der Kindertagesstätte im Bauteil1 ist gemäß den Baugrenzen eine Verkürzung der Abstandsfläche möglich. Auch bei einer Bebauung auf dem Nachbargrundstück Fl. Nr. 220 kann für beide Bauflächen eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Lüftung gewährleistet werden.

Im Bauteil 2 rückt das geplante Pflegeheim im Südwesten nahe an die Grundstücksgrenze zum vorhandenen Sondergebiet Einzelhandel. Hier befindet sich das einstöckige Gebäude des Supermarktes ca.14 m bis 19 m entfernt zur Grundstücksgrenze, wodurch eine gute Belichtung und Besonnung für bestehende und geplante Gebäude möglich ist. Gleiches gilt auch für die angrenzende Wohnbebauung nordöstlich des Bauteils 1. Die bestehenden Wohngebäude haben hier einen Abstand von ca. 20 m zur Grundstücksgrenze. Lediglich das Wohngebäude auf Fl. Nr. 221/4, Sackstraße 18, liegt näher am geplanten Pflegeheim. Aus diesem Grund befindet sich auf der Höhe dieses Nachbargrundstücks eine Freifläche zwischen den Gebäuden des Pflegeheims und der Begegnungsstätte.

Die notwendigen Abgrabungen im Norden des Bauteils 2 sind zulässig, damit das Pflegeheim in allen Geschossen ohne Höhenversätze behindertengerecht errichtet werden kann. Die vorhandenen Geländehöhen und die geplanten Höhenkoten der Gebäude sind in den Plänen dargestellt. Im nördlichen Bereich des Bauteils 2 werden Abgrabungen erforderlich, damit das Pflegeheim hier barrierefrei errichtet werden kann.

## 1.4 Bauliche Gestaltung

Das dreigeschossige Pflegeheim, die Begegnungs- und die Kindertagesstätte sind kubische Neubauten mit begrünten Flachdächern. Entsprechend der Nutzung als Mehrgenerationen Campus unterscheidet sich die klare architektonische Formensprache deutlich von den bestehenden Gebäuden. Im Bauteil 2 gliedern zurückgesetzte Zwischenbauten in denen Gemeinschaftsflächen untergebracht sind das um einen Hof angeordnete Pflegeheim.

Das Pflegeheim und die Kita sind nach den Richtlinien des barrierefreien Bauens umgesetzt und behindertengerecht vom Außenraum zu erreichen

## 1.5 Verkehrs- und Wegekonzept

Nach Einschätzung des Straßenbauamtes Weilheim kann das neue Baugebiet über die bestehende leistungsfähige Einfahrt von der Starnberger Straße und die Verkehrsflächen des Parkplatzes zum Mehrgenerationen Campus erfolgen.

Die Verkehrsfläche auf der Fl. Nr. 230/3 zur Erschließung der Bauteile 1 und 2 wird nach dem Durchführungsvertrag als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Die Straßen und Wege auf dem Baugrundstück des Sondergebietes sind private Verkehrsflächen.

Der kommunale Bürgerbus der Linie 2 hat eine Haltestelle an der Starnberger Straße in direkter Nähe zum Planungsgebiet, wodurch eine Erschließung des Planungsgebietes durch den öffentlichen Nahverkehr gegeben ist.

Die Zufahrt für Krankenwagen, Müllfahrzeuge und Ver- und Entsorgungsfahrzeuge soll über die Schulstraße erfolgen. Durch eine Wendemöglichkeit für diese Fahrzeuge auf dem Baugrundstück verbessert sich auch die verkehrliche Situation in der Schulstraße. Durch die Trennung des Anlieferungs- und des Besucherverkehrs wird die Verkehrsbelastung in den Wohngebieten beidseits der Schulstraße minimiert.

Das Verkehrsaufkommen des Mehrgenerationen Campus löst nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting und der Bayerischen Bauordnung BayBO einen Bedarf von insgesamt 37 Stellplätzen aus. Zusätzlich zu den 15 ebenerdigen Stellplätzen werden im Bauteil 2 in einer Tiefgarage 31 Stellplätze ausgewiesen. Insgesamt werden 46 Stellplätze im Planungsgebiet nachgewiesen, sowie ein Stellplatz für den Krankenwagen vor dem Haupteingang zum Pflegeheim.

Alle Wege im Außenbereich werden behindertengerecht nach DIN 18040 Teil 1 hergestellt. In dem Platz- und Marktbereich zwischen Begegnungs- und Kindertagesstätte ist auch ein Wendeplatz für Personenkraftfahrzeuge integriert. Stellplätze für Fahrräder werden an allen Gebäudezugängen erstellt. Gleiches gilt für die notwendigen Abstellflächen für Kinderwagen vor der Kindertagesstätte

Bedingt durch die Entkoppelung des Anliefer- und Besucherverkehrs im Pflegeheim wird das Verkehrsaufkommen in den nördlich angrenzenden Wohngebieten nicht merklich zunehmen. Der Anlieferverkehr in vergleichbar großen Pflegeheimen besteht täglich aus maximal 2-3 Fahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von max. 7,5 Tonnen. Im Pflegeheim werden die Mitarbeiter im Schichtdienst eingesetzt. Die ca. 40 Mitarbeiter arbeiten in drei Schichten. Auch bei Überlagerung der Zu- und Abfahrten der verschiedenen Schichten stehen immer ausreichend Parkplätze zur Verfügung. Zudem wird sich das Verkehrsaufkommen auch wöchentlich unterschiedlich verteilen. An den Wochenenden erfolgt primär der Besucherverkehr; der Anlieferverkehr erfolgt eher wochentags.

In der Kindertagesstätte erfolgt der Hauptverkehr am Morgen zur Anlieferung der Kinder. Die Abholung verteilt sich über den gesamten Nachmittag. Aufgrund der Nähe zu den Wohngebieten wird die Anlieferung jedoch hauptsächlich zu Fuß oder mit dem Fahrrad erfolgen, nicht mit dem Auto. Aus diesem Grund werden Abstellflächen für Kinderwagen im Eingangsbereich zur Kindertagesstätte erstellt.

Die interne Erschließungsstraße zum Pflegeheim ist mit 6,0 m Breite bemessen und ermöglicht somit einen Begegnungsverkehr zwischen zwei LKWs. Sie ist damit auch für die Erfordernisse der Feuerwehr angelegt. Die Fahrstraßen werden von 1,5 - 2,0 m breiten Gehwegen flankiert. Die Fußwege im Pflegeheim werden im Norden des Planungsgebiets an die Grünflächen entlang der Königswieser Straße angebunden.

Alle Fußwege im Außenbereich werden behindertengerecht nach DIN 18040 Teil 1 hergestellt. In dem Platzbereich zwischen Begegnungs- und Kindertagesstätte ist ein Wendepplatz für Personenkraftfahrzeuge integriert. Stellplätze für Fahrräder werden an allen Gebäudezugängen erstellt. Gleiches gilt für die notwendigen Abstellflächen für Kinderwagen vor der Kindertagesstätte.

## 1.6 Energiekonzept

Im Bebauungsplangebiet sollen die natürlichen Lebensgrundlagen, insbesondere das Klima und die Ressourcen durch örtlich ansetzende und örtlich wirkende Maßnahmen für die rationelle Energieverwendung geschützt werden. Hierzu ist im Keller der Kindertagesstätte im Bauteil 1 eine dezentrale Nahwärmeerzeugungsanlage mit regenerativen Energieträgern (Hackschnitzel oder Holzpellets) geplant. Diese Anlage soll zur Energieversorgung des gesamten Planungsgebietes dienen.

## F) Grünordnung

Durch das Vorhaben sind die Schutzgüter wie Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Arten- und Lebensräume sowie Naherholung betroffen. Da es sich bei dem Vorhaben um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren handelt, kann auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffs- Ausgleichsregelung verzichtet werden. Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt werden durch folgende Maßnahmen im Planungsgebiet minimiert:

- Durchgrünung des Baugebietes mit Großbäumen, Hecken und Gehölzgruppen
- Anlage von Therapie- Duft und Themengärten
- Extensive Begrünung der Flachdächer
- Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers auf Wegen und Dachflächen über Sickerrigolen

Der Baumbestand und die Geländeoberfläche sind in der Anlage „Baumstands- und Vermessungsplan“ dargestellt. Große prägnante Bäume auf dem Baugebiet werden erhalten und gesichert.

Baumpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze und der Erschließungsstraße bilden das Grundgerüst der neuen Grünstruktur. Sie werden ergänzt von geschnittenen Hecken und Gehölzgruppen. Im näheren Umfeld des neuen Pflegeheims sind themenbezogene Gärten (Gerontogarten, Duft- und Rosengarten und Bewohnergarten etc.) vorgesehen. Im Norden des Planungsgebietes sollen artenreiche Kräuterwiesen entstehen. Durch diese grünordnerischen Maßnahmen und die Begrünung der Flachdächer soll der Verlust an unversiegelter Fläche kompensiert werden.

Für die Parkplätze des Mehrgenerationen Campus sind Beläge geplant, die eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen. Die Parkplätze werden mit Einzelbäumen durchgrünt. Das anfallende Dachwasser und unverschmutztes Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird über Rigolen und Sickermulden auf dem Grundstück beseitigt.

Die südöstlich des Bauteil 1 befindlichen Freiflächen der jeweils 2 Krippen - und Kindergartengruppen werden verschiedenartig gestaltet, wegen der unterschiedlichen Anforderungen an Spielflächen von Krippenkinder und von Kindergartenkindern. **Freiflächen für die Hortkinder stehen auf dem ca.200 m entfernten Schulgelände zur Verfügung.**

#### **G) Immissionsschutz**

Die auf das Planungsgebiet einwirkenden Geräuschimmissionen wurden von Büro Müller-BBM untersucht. Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 08. 11. 2016 ist Bestandteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Gutachter legt im Einvernehmen mit der diesbezüglichen Stellungnahme des Landratsamtes Starnberg (Schreiben vom 07.09.2016) der schalltechnischen Beurteilung größtenteils die Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes WA zugrunde. Nur für den vergleichsweise geringen Anteil der Kranken- und Pflegezimmer innerhalb des Bauteils 2, die verstärkt einer permanenten medizinischen Betreuung dienen, wird ein höherer Schutzanspruch gewählt, wie ihn die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm für Krankenhäuser und Pflegeanstalten vorsieht.

In Bezug auf den von Süden einwirkenden Verkehrslärm der Starnberger Straße kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass aufgrund der großen Entfernung zwischen den Gebäuden und der Lärmquelle keine Schallschutzmaßnahmen im Planungsgebiet vorzusehen sind.

Demgegenüber errechnen sich für die gewerblichen Geräuschimmissionen an den Südwestfassaden der Gebäude innerhalb des Mehrgenerationencampus Beurteilungspegel, die den Anforderungen der TA Lärm von 1998 in der Tagzeit übertreffen. So überschreiten die berechneten Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete in Höhe von 55 dB(A) tags um bis zu 4 dB. Der niedrigere Immissionsrichtwert der TA Lärm für Krankenhäuser und Pflegeanstalten wird um bis zu 14 dB übertroffen. An den von den Gewerbeflächen abgewandten Fassaden und den weiter entfernt gelegenen Gebäudeabschnitten werden die Anforderungen der TA Lärm dagegen eingehalten.

Aufgrund der Überschreitungen der Anforderungen der TA Lärm ist die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen an den Südwestfassaden der geplanten Gebäude im Planungsgebiet notwendig um die schalltechnische Verträglichkeit zwischen den unterschiedlichen Nutzungen einerseits und den Bestand der bestehenden Gewerbebetriebe andererseits zu sichern.

Die lärmbeaufschlagten Außenflächen (bei Dachgeschossausbau einschließlich Dachhaut) der einzelnen Aufenthaltsräume (Art. 45 BayBO) müssen -basierend auf den in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung des Ing. Büros Müller BBM vom 08.11.2016 (Bericht Nr. M129864/05) ermittelten Beurteilungspegeln - mindestens ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß aus Wand, Fenster und ggf. Dachaufbau entsprechend der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in der zum Zeitpunkt des Genehmigungsantrages baurechtlich eingeführten Fassung aufweisen.

Die derzeit rechtsgültige DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in der Fassung vom November 1989 liegt im Bauamt der Gemeinde Gauting zur Einsicht auf.

Zum Schutz vor den Gewerbelärm und der bestehenden Betriebe werden daher:

- zu öffnende Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Bereich der maßgeblich verlärmten Fassadenabschnitte ausgeschlossen und
- für die Fassadenabschnitte an denen kurzzeitige, hohe Pegelspitzen durch die benachbarten Gewerbebetrieb zu erwarten sind, der Nachweis ausreichender Schalldämmung nach der VDI Richtlinie 2719 in dem sich anschließenden Genehmigungsverfahren gefordert.

Im Bebauungsplanverfahren wurde außerdem die schalltechnische Wirksamkeit einer Lärmschutzwand im Bereich der südwestlichen Grundstücksgrenze zu den Einzelhandelsgeschäften hin untersucht. Die o. g. Untersuchung von Müller-BBM kommt diesbezüglich zu dem Ergebnis, dass diese Wand mindestens eine Höhe von 4 m aufweisen müsste, um zumindest die Fassaden des Mehrgenerationencampus in Höhe des Erdgeschoß und des ersten Obergeschoß zu schützen. Für das zweite Obergeschoß ergibt sich selbst bei dieser Ausführungshöhe praktisch keine schallabschirmende Wirkung mehr. Gegen die Errichtung einer Lärmschutzwand sprechen folgende Gründe:

- Verschattung der südwestlichen Fassade des Bauteils 2 durch die 4 m hohe Lärmschutzwand
- Beeinträchtigung der Belichtung der Wohn- und Aufenthaltsräume an der südwestlichen Fassade im Bauteils 2 insbesondere in den Wintermonaten
- Einengung der Ausblicke der betroffenen Wohn- und Aufenthaltsräume an der südwestlichen Fassade im Bauteil 2

Die Planung der Lärmschutzwand wurde von daher wieder eingestellt.

Für das südöstliche Nachbargrundstück Flur Nr. 220 beabsichtigt die Gemeinde mittel- bis langfristig die Nutzung durch ein „SO Einzelhandel“. Die Nutzungsabsicht wird in einem ersten Schritt in der Änderung des Flächennutzungsplans dokumentiert. Ein in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan, bzw. ein konkretisierendes Nutzungskonzept existieren für dieses Grundstück gegenwärtig nicht.

Im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplan Nr. 179 wurde vorsorglich geprüft, ob sich durch die geplanten Nutzungen innerhalb des Mehrgenerationencampus (und dabei insbesondere des Bauteils 1 mit Kindertagesstätte und Wohnungen für Mitarbeiter) für das Grundstück Flur Nr. 220 Einschränkungen ergeben, die die Möglichkeiten zur gewerblichen Nutzung gegenüber der bestehenden Situation erheblich einschränken. Die schalltechnische Untersuchung kommt in diesem Zusammenhang zu dem Ergebnis, dass das Grundstück Flur Nr. 220 bereits jetzt im Hinblick auf die maximal mögliche Geräuschentwicklung durch die benachbarte Wohnnutzung eingeschränkt wird. So ist z.B. eine geräuschintensive Nachtnutzung auf diesem Grundstück auch ohne die Berücksichtigung der Gebäude des Mehrgenerationencampus nicht möglich.

Durch das Heranrücken der Wohnbebauung und der Kindertagesstätte im Nordwesten wird dem Grundstück Flur Nr. 220 lediglich die Möglichkeit zu einer erhöhten, richtungsbezogenen Lärmentwicklung nach Nordwesten in der Tagzeit genommen. Die Gemeinde Gauting hat sich nach Abwägung aller Belange dafür entschieden, diese Einschränkung im zulässigen Lärmaufkommen auf dem Grundstück Flur Nr. 220 gegenüber dem Nutzen des Mehrgenerationencampus abzuwägen und keine weiteren Schallschutzmaßnahmen im Bauteil 1 zu fordern.

Sofern künftig Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden um die schalltechnische Verträglichkeit einer gewerblichen Folgenutzung mit dem Mehrgenerationencampus Gauting

sicherzustellen, sind diese innerhalb des „SO Einzelhandel“ auf dem Grundstück Flur Nr. 220 umzusetzen.

## H) Ver- und Entsorgung

Im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird die Erschließung des Planungsgebietes zwischen der Gemeinde Gauting und dem Vorhabenträger verbindlich vertraglich geregelt.

## I) Flächenbilanz

• Bauteil 2 Altenpflegeeinrichtung	6.718,00 m <sup>2</sup>
• Bauteil 1 Kindertagesstätte, Hort und Mitarbeiterwohnen	2.131,00 m <sup>2</sup>
• Erschließungsfläche zur Starnberger Straße	710,00 m <sup>2</sup>
	-----
• Bebauungsplangebiet	9.559,00 m <sup>2</sup>

## J) Auswirkungen der Planung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung des Mehrgenerationen Campus ist im Hinblick auf die Baudichte in den angrenzenden Bauquartieren angemessen.

Die kommunale Versorgung mit wohnortnahen Pflegeplätzen und ergänzenden Einrichtungen der Altenpflege in der Gemeinde Gauting wird langfristig und nachhaltig durch die geplanten Maßnahmen verbessert werden.

Die Neuausweisung einer Kindertagesstätte verbessert die Versorgung der Gemeinde Gauting mit Kindergartenplätzen. Gleiches gilt für die Neuschaffung einer Hortgruppe im 1. Obergeschoß für die Betreuung von Schulkindern.

Mit dem Neubau des Mehrgenerationen Campus Gauting werden neue Arbeitsplätze geschaffen.

Gauting, den 19.12.2017

München, den

-----  
Dr. Brigitte Kössinger  
Erste Bürgermeisterin

-----  
Planfertiger  
Batzer und Hartmann  
Planungsgesellschaft mbH  
Brienner Straße 44  
80333 München

Kurt Holley, Architekt, BAB,  
Stadtplaner + Landschaftsarchitekt  
Josef-Schlicht-Straße 16c,  
81245 München

### **K) Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Folgende Anlagen sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.- 179/GAUTING Mehrgenerationen-Campus an der Starnberger Straße:

- schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. M129864/05 des Büros Müller BBM, Planegg, vom 08.11.2016
- Baugrunduntersuchung des Büros Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, München, vom 27.06.2016
- Orientierende Altlastenuntersuchung des Büros Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, München, vom 11.07.2016
- Erklärung des Büros Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, München, vom 06.10.2016 zur Niederschlagswasserbeseitigung
- gutachterliche Stellungnahme des Büros Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, München, vom 06.04.2017 mit Anlagen zur Durchführung von Sickerkernversuchen
- Baumbestands- und Vermessungsplan (Plannummer 16-4169-01A) des Ing.-Büros Josef Nusko, München, vom 19.07.2016