

Gemeinde

Grasbrunn

Lkr. München

Bebauungsplan

Nr. 73

Waldkindergarten/ Kindergarten im Wald
im Ortsteil Neukeferloh, am Hafelstrassl

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

Prells

Aktenzeichen

GRB 2-69

Plandatum

27.01.2026 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

A	Städtebauliche Begründung	3
1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Plangebiet	4
2.1	Lage	4
2.2	Nutzungen, Baubestand, Zielnutzung.....	4
2.3	Eigentumsverhältnisse	5
2.4	Erschließung	5
2.5	Emissionen.....	6
2.6	Flora/ Fauna.....	6
2.7	Boden.....	6
2.8	Denkmalschutz.....	6
2.9	Gewässer	7
2.10	Sonstige Baubeschränkungen.....	8
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
3.1	Landesentwicklungsprogramm, Regionalplanung.....	9
3.2	Flächennutzungsplan	9
3.3	Bebauungspläne und Satzungen.....	9
3.4	Städtebauliche Rahmenpläne.....	9
3.5	Sonstige übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	9
3.6	Bodenschutz	9
3.7	Gemeinderatsbeschluss, Verfahren, Auslegungsfrist	10
4.	Planinhalte	11
4.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
4.4	Stellplätze und Nebenanlagen.....	11
4.5	Bauliche Gestaltung	11
4.6	Verkehr und Erschließung, Brandschutz	12
4.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	12
4.8	Klimaschutz, Klimaanpassung	14
4.9	Immissionsschutz	14
4.10	Altlasten, Bodenschutz	14
4.11	bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten	14
5.	Alternativen.....	15

B Umweltbericht [liegt noch nicht vor]

Anhang

A Städtebauliche Begründung Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die vorliegende Planung ist die beabsichtigte **Nachnutzung des ehemaligen Brunnenhauses des Wasserwerks** im Südosten des Grasbrunner Ortsteils Neukeferloh für einen Waldkindergarten bzw. „Kindergarten im Wald“ in Form der Großtagespflege. Zusammen mit der parallelen 19. **Änderung des Flächennutzungsplans** (FNP) sollen dafür die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Der geplante Standort liegt im Bannwald. Die Fläche des ehemaligen gemeindlichen Wasserwerks ist planungsrechtlich derzeit als **Außenbereich** nach § 35 BauGB einzustufen. Die Genehmigung eines derartigen Vorhabens kann nur auf Basis einer entsprechenden **Bauleitplanung** erreicht werden.

Ziel der Bauleitplanung ist demnach, entsprechendem Baurecht für die Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung im Wald zu schaffen.

Während ein sog. **Waldkindergarten** dem Wesen nach weder an eine umfassende feste Infrastruktur noch an ein flächenmäßig genau umrissenes Grundstück gebunden ist, da Kinder und Erzieher den Alltag – grundsätzlich wetterunabhängig – in der freien Natur verbringen, ist das vorliegende Konzept eher dem „**Kindergarten im Wald**“ zuzuordnen. Das Gebäude soll nicht nur als beheizbare Unterkunft dienen und als Schutzraum bei Wetterbedingungen, bei denen ein sicherer Aufenthalt im Freien nicht gewährleistet ist, sondern als dauernder Aufenthaltsbereich mit der *Möglichkeit*, den angrenzenden Wald zu nutzen. Während bei reinen, grundsätzlich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) angesiedelten Waldkindergärten die flächenhafte Ausdehnung über den Sammelplatz und den Standplatz einer Schutzhütte hinaus nicht bestimmbar ist, wird der gegenständlichen Planung das umzäunte Grundstück des ehemaligen Fassungsbereichs zugrunde zu legen sein, während das von den Gruppen auch genutzte weitere Waldgebiet nur dem naturschutzrechtlich geregelten Betretungsrecht unterliegt (vgl. Abschnitt V BayNatSchG).

Städtebaulich relevant und mit den im BauGB genannten Belangen in Einklang zu bringen sind im vorliegenden Fall v.a. die Art der Nutzung als Gemeinbedarfsfläche sowie die Größe der baulich in Anspruch genommenen Fläche.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Wald südöstlich von Neukeferloh und erstreckt sich auf das umzäunte Flurstück Nr. 379/1, den ehemaligen Fassungsbereich rund um das Pumpenhaus des gemeindlichen Wasserwerks. Das baumbestandene Grundstück umfasst etwa 7.900 m², das bestehende Gebäude belegt etwa 50 m².

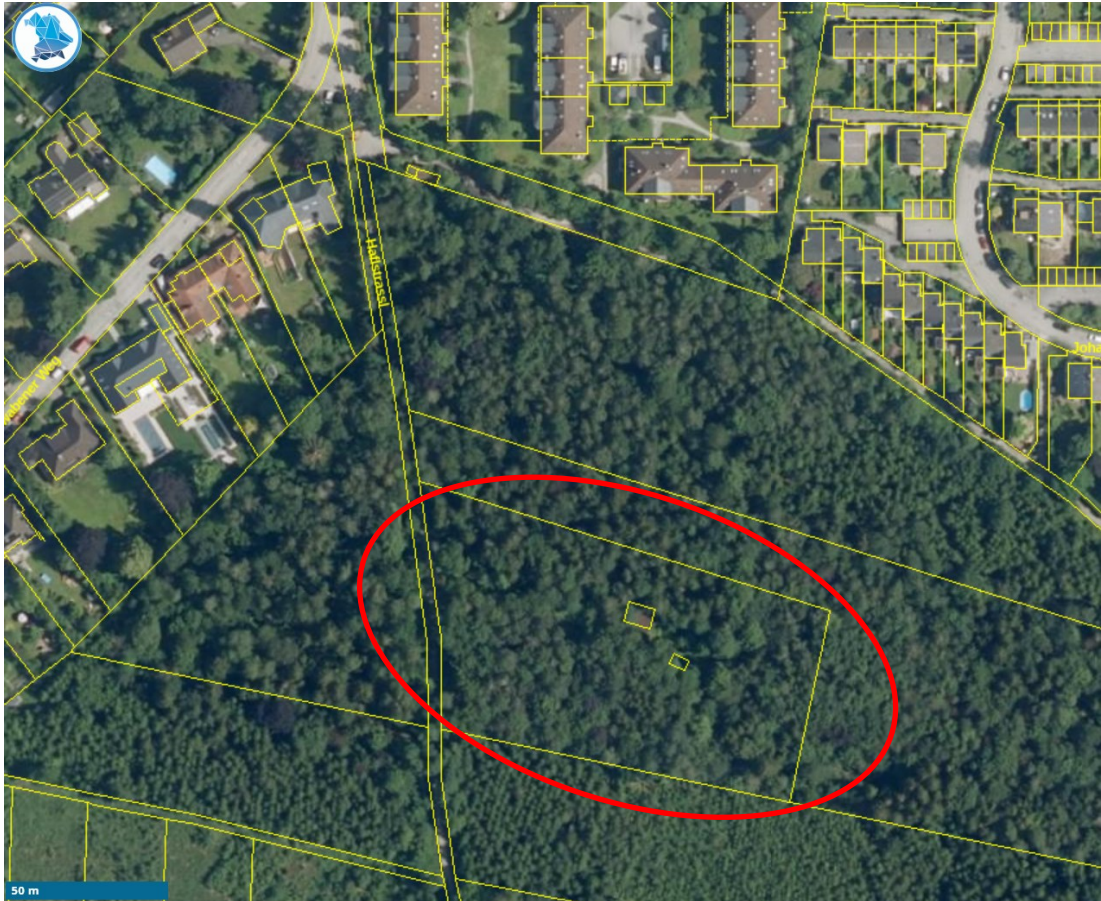


Abb. 1 Luftbild/ Parzellarkarte, Lage des Plangebiets (Übersicht), ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas, Stand 02.12.2025

2.2 Nutzungen, Baubestand, Zielnutzung

Das Gebäude war als Pumpenhaus für die gemeindeeigene Trinkwasserrförderung errichtet worden. Die Nutzung war mit dem Ende der Wassergewinnung aufgegeben worden. Das Grundstück des Fassungsbereichs ist bewaldet und erlaubt wegen der Trinkwasserrförderung keine anderweitige Nutzung.

Es ist beabsichtigt, das ehemalige **Pumpenhaus** zu sanieren und Aufenthaltsraumqualität herzustellen. Es sollen Küchenzeilen, Schlafräume und Bastelbereiche etc. möglich sein. Vor dem Haus soll es auch eine **Überdachung** geben, die bei schlechtem Wetter einen geschützten Aufenthalt im Freien ermöglicht.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch **Wald** geprägt. **Wohnbebauung** findet sich in einer Entfernung von ca. 115 m am Alten Postweg und ca. 150 m am Schwabener Weg, die zugehörigen Außenwohnbereiche (Hausgärten) sind in einer Entfernung von ca. 110 m gelegen.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Gelände steht im Eigentum der Gemeinde Grasbrunn.

2.4 Erschließung

Das Grundstück ist erschlossen über das **HafIstrassl**, eine für Pkw gesperrte Gemeindefstraße. Rund 150 m ist der Weg mit den Gemeindefstraßen „Alter Postweg“, „Schwabener Weg“, „Harthäuser Straße“ und „Neue Heimat“ verknüpft. Das HafIstrassl als Forststraße kann als Rettungsweg dienen.

Für die Nutzung als Kindergarten ist das Gelände auf dem letzten Abschnitt nur **zu Fuß erreichbar**. Die **Lage weitab von Hauptverkehrsstraßen** bietet sich für eine Nutzung des Fahrrades für den Hol- und Bringverkehr an. Eine Öffnung für den Pkw-Verkehr wird nicht erwogen, zumal die Straße als wichtige Radverkehrsverbindung nach Möschenfeld dient.

Eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die **Bushaltestelle „Fritz-Bonnet-Straße“** in etwa 250 m fußläufiger Entfernung gegeben. Hier verkehrt die MVV-Buslinie 243, welche im 20-Minuten-Takt von Haar über Neukeferloh nach Baldham verkehrt. Die mit der Linienführung von Neukeferloh (Bahnhofstraße) über Grasbrunn nach Harthausen (Kriegerdenkmal) für die Erschließung der Grasbrunner Ortsteile (außer Keferloh) bedeutsame Linie 240 bedient die rd. 450 m entfernt gelegene Haltestelle „Grünlandstraße“ mindestens im Stundentakt, morgens und mittags wird die Bedienung z.T. auf einen 20-Minuten-Takt verdichtet.

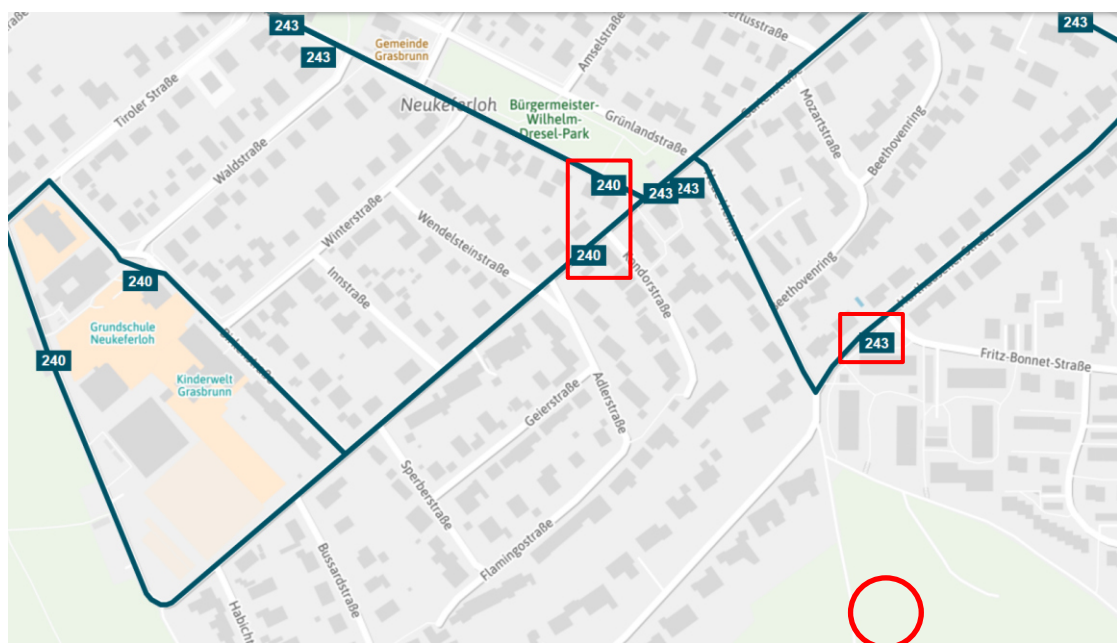


Abb. 2 Linienführung der Buslinien 240 und 243, Quelle: MVV, Stand 28.11.2025

Trinkwasserversorgung und **Stromanschluss** sind gewährleistet. Ein Anschluss an die zentrale **Abwasserbeseitigung** ist nicht vorhanden. Die Entsorgung des anfallenden Abwassers ist anderweitig zu organisieren. Die gesicherte Erschließung steht dadurch nicht in Frage.

2.5 Emissionen

Von externen Emittenten verursachte **Immissionen** auf das Gelände sind wegen der Alleinlage nicht gegeben.

Die beabsichtigte Nutzung selbst verursacht keine für die umgebenden Nutzungen relevanten **Emissionen**. Anlagen zur Kinderbetreuung gehören funktional zu Wohngebieten dazu und verursachen in der Regel keine unzumutbaren Belastungen oder Störungen für die angrenzende Nachbarschaft.

2.6 Flora/ Fauna

Das Plangebiet und seine Umgebung sind **Teil des Waldes** zwischen Neukeferloh, Möschenfeld und Zorneding. Es ist als **Bannwald** eingestuft. Reduzierungen der Waldfläche sind flächengleich zu ersetzen.

Europarechtlich geschützte Gebiete (FFH/ Vogelschutz), auf nationalem oder Landesrecht beruhende Natur- oder Landschaftsschutzgebiete (LSG/ NSG) sowie kartierte und gesetzlich geschützte Biotop sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung nicht verzeichnet. Auch Öko(konto)flächen liegen nicht vor.

Es wurde eine **artenschutzrechtliche Ersteinschätzung** für den geplanten Waldkindergarten durchgeführt.¹ Die Relevanzprüfung ergab keine Hinweise auf relevante Arten; weder die Haselmaus noch Bruthöhlen für Fledermausarten wurden gefunden. Auf dem Grundstück leben die hier üblichen Brutvogelarten. Somit scheint in Bezug auf die artenschutzrechtliche Ersteinschätzung eine bauliche Umsetzung auf dem Grundstück ohne Verstöße gegen das Artenschutzrecht grundsätzlich möglich.

Vom umgebenden Wald gehen ggf. **Gefahren durch Baumwurf und Astbruch** aus. Nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayBO sind bauliche Anlagen so zu errichten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, nicht gefährdet werden. Gebäude sind so zu errichten, dass durch die Lage am Waldrand keine Gefahren für Leib und Leben ausgehen (z.B. durch statische Bemessung des Dachstuhls).

2.7 Boden

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen. Angesichts der noch in der jüngeren Vergangenheit erfolgten Trinkwasserförderung kann dies auch ausgeschlossen werden.

2.8 Denkmalschutz

Baudenkmäler sind im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vorhanden. Auch **Archäologische Fundstellen** werden hier nicht vermutet. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen.)

¹ Artenschutzrechtliche Einschätzung (Relevanzprüfung bzw. Arterfassung und ggf. Prüfung von Verbotstatbeständen), Stand 17.04.2024, Dipl.-Biologe Martin Kleiner, Oberammergau

2.9 Gewässer

Oberirdische **Gewässer** werden durch das Vorhaben nicht berührt. Die geplanten Flächen liegen, basiert auf dem Informationsdienst des LfU, weder in festgesetzten Überschwemmungsgebieten noch innerhalb sonstiger Hochwassergefahrenflächen.

In der Hinweiskarte **Oberflächenabfluss** und Sturzflut des LfU Bayern ist südwestlich des Plangebietes am Hafelsträssl ein Areal als Geländesenke und potentieller Aufstaubereich verzeichnet. Von diesem ist bei Starkregen mit mäßigem Abfluss in Richtung Altem Postweg zu rechnen. Eine unmittelbare Gefährdung des Gebäudes ist daraus nicht ableitbar. Bei der Planung der Freiflächen ist diesem Aspekt ggf. aber Rechnung zu tragen.

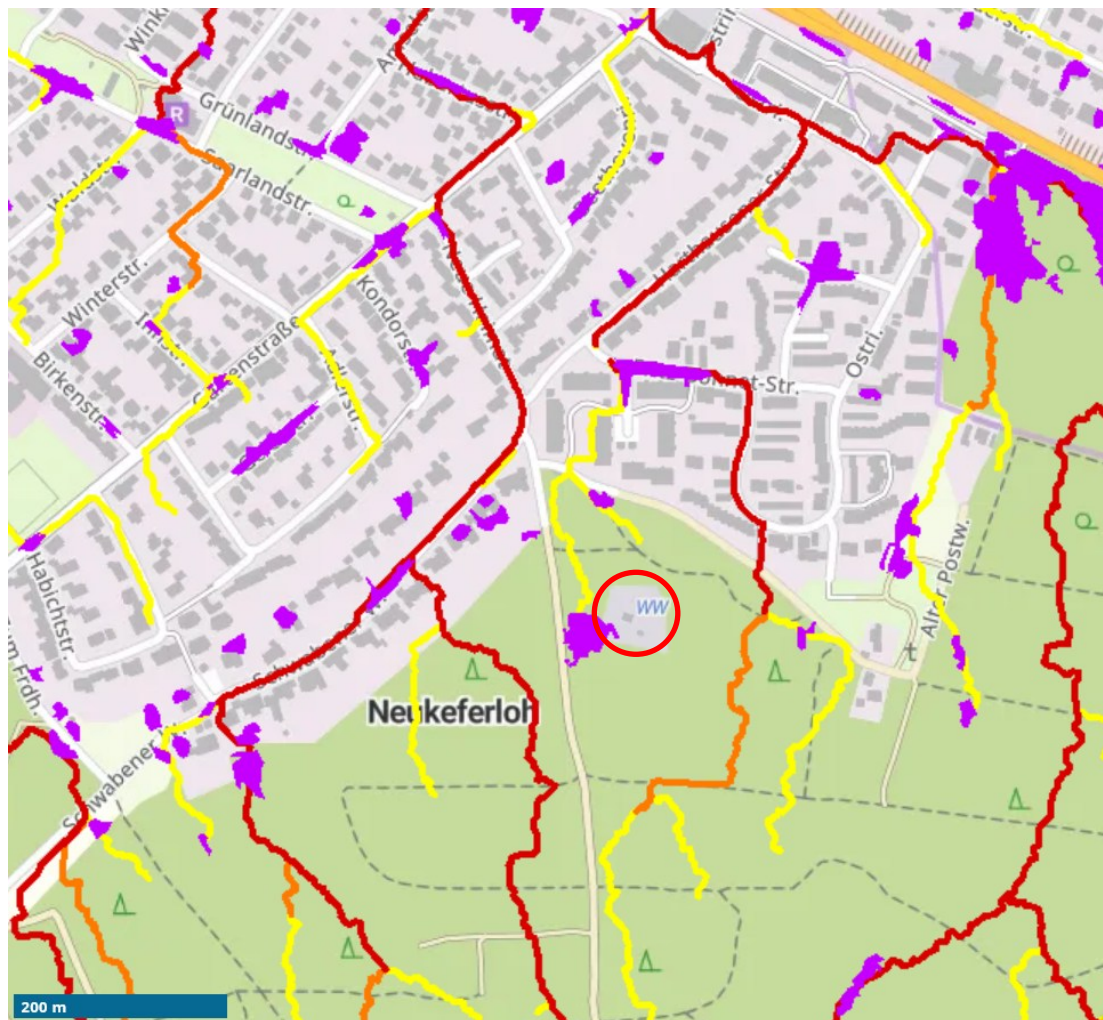


Abb. 3 Potentielle Fließwege bei Starkregen, Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, UmweltAtlas, Stand 02.12.2025

Von einer grundsätzlichen **Änderung der Abflussverhältnisse** durch die gegenständliche Planung mit Auswirkungen auf Dritte ist nicht zu ausgehen.

Wasserwirtschaftliche Vorranggebiete, Wasserschutzgebiete oder wassersensible Bereiche sind nicht betroffen.

Der **Grundwasserspiegel** befindet sich mutmaßlich mehr als 10 m unter Flur. Erfahrungsgemäß kann davon ausgegangen werden, dass die Versickerung im Plangebiet,

wie fast überall in der Gemeinde, problemlos möglich ist.

2.10 Sonstige Baubeschränkungen

Sonstige einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungszone an klassifizierten Straßen) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope, Bau- und Bodendenkmäler) sind nach Kenntnisstand der Gemeinde im Plangebiet nicht vorhanden. Lediglich die Einstufung als Bannwald (s.o.) erfordert einen Ausgleich.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplanung

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, aktuelle Fassung in Kraft seit 01.06.2023) sowie der Regionalplan München (Region 14, in Kraft seit 01.04.2019) **stehen der Planung nicht entgegen** (detailliert s. Ausführungen zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplans).

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Grasbrunn verfügt über einen **wirksamen Flächennutzungsplan** (FNP) in der Fassung vom 20.06.2006, wirksam seit 04.07.2006. Seither sind mehrere Änderungen und ein sachlicher Teilflächennutzungsplan wirksam geworden

Da der wirksame Flächennutzungsplan für das Gebiet eine Fläche für die Forstwirtschaft/ Wald darstellt, lassen sich Festsetzungen einer Gemeinbedarfsfläche nicht aus dem Flächennutzungsplan ableiten. Die Zielsetzungen der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung sind daher im Rahmen eines **Änderungsverfahrens** anzupassen, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen.

3.3 Bebauungspläne und Satzungen

Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung besteht **kein Bebauungsplan**.

Die Bereiche beiderseits des Schwabener Weges und nördlich des Alten Postweges sind durch qualifizierte Bebauungspläne überplant, mit denen jedoch angesichts der Entfernung aber auch des dazwischenliegenden Waldes weder maßgebliche funktionale noch gestalterische Wechselwirkungen bestehen.

3.4 Städtebauliche Rahmenpläne

Einschlägige Städtebauliche Rahmenpläne oder Konzepte liegen für das Gebiet nicht vor.

3.5 Sonstige übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Für die geplante Umnutzung des Wasserwerks von Bedeutung ist die Einstufung als **Bannwald**.

3.6 Bodenschutz

Um die **zusätzliche Inanspruchnahme von Bauland zu reduzieren**, hat die Gemeinde die Entwicklungsmöglichkeit in Form einer Wiedernutzung des aufgegebenen Pumpenhauses ins Auge gefasst. Zusätzliche Bodenversiegelungen lassen sich damit vermeiden. Die besonderen Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB werden dadurch in besonderem Maße erfüllt.

3.7 Gemeinderatsbeschluss, Verfahren, Auslegungsfrist

Am 16.12.2024 hat der Gemeinderat den **Aufstellungsbeschluss** für die **19. Änderung des Flächennutzungsplanes** und für die **Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 „Waldkindergarten“ in Neukeferloh** im Parallelverfahren gefasst. Mit der Bauleitplanung wird den gemeindlichen Aufgaben einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Gebietes nachgekommen (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB), unter Berücksichtigung verkehrlicher, immissionsschutzrechtlicher und naturschutzrechtlicher Anforderungen.

Ziel der Planung ist die Errichtung eines Waldkindergartens mit entsprechendem Baurecht einschließlich der erforderlichen Flächen für den Ausgleich der Eingriffe in das Landschaftsbild und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts.

Da trotz Nach- und Umnutzung bestehender baulicher Anlagen eine Umwidmung von Waldflächen im Außenbereich zu Bauflächen (Gemeinbedarf) die Grundzüge der Planung berührt werden, kommt eine Aufstellung nach Maßgabe des § 13 BauGB (Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans ohne Berührung der Grundzüge der Planung) im vereinfachten Verfahren nicht in Frage.

Die Erstellung der Bauleitpläne wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.²

² Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die der Planung zugrundeliegende Absicht, das ehemalige Pumpenhaus für eine Kinderbetreuungseinrichtung umzunutzen, lässt sich nach Auffassung der Gemeinde am Besten durch die Festsetzung einer **Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kinderbetreuung** umsetzen. Zulässig sind demnach ausschließlich Anlagen die der Betreuung von Kindern dienen. Weiter bauliche Nutzungen, die den Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung entsprechen, sind weder gewünscht noch zweckmäßig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Gebäude (Bestand rd. 50 qm) und seine möglichen Erweiterungen wird eine Grundfläche von 150 qm festgesetzt, die der Größe der eng gefassten Gemeinbedarfsfläche entspricht. Diese deckt den Bedarf (mögliche kleine Erweiterung, Überdachung von Außenspielbereichen) ab. Eine Ausdehnung von baulichen Anlagen in den umgebenden Wald ist nicht beabsichtigt.

Stellplätze sind auf dem Gelände nicht vorgesehen. Die Zufahrt wird als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Wand- und Firsthöhe werden gegenüber dem Bestand mit einem Spielraum von weniger als einem Meter festgesetzt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich. Die überbaubare Grundstücksfläche folgt der GR und der Größe der Gemeinbedarfsfläche.

Abstandsflächen sind angesichts der Grundstücksgröße nicht relevant.

4.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Der Stellplatzschlüssel der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom 31.10.25 richtet sich nach der Anlage zu § 20 der Garagen- und Stellplatzverordnung und sieht für Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder einen Stellplatz je 30 Kinder, mindestens aber zwei Stellplätze vor. Bis zu 12 Kinder erfordern einen Stellplatz. Die Stellplätze können/ sollen am Waldrand im Bereich der Einmündung Alter Postweg vorgesehen werden.

Nebenanlagen sind auf den Bereich der Gemeinbedarfsfläche verwiesen. Eine Ausdehnung von baulichen Anlagen in den umgebenden Wald ist nicht beabsichtigt.

4.5 Bauliche Gestaltung

Regelung zur baulichen Gestaltung sind nicht erforderlich – zum Einen wegen der allseits von Wald umgebenen Alleinlage und zum Anderen, da die Gemeinde den Umbau selbst verantwortet und insofern unmittelbar Einfluss auf die Gestaltung nehmen kann.

4.6 Verkehr und Erschließung, Brandschutz

Äußere wie innere Erschließung bleiben unverändert: die Zuwegung zum Gelände erfolgt über das **öffentliche Hafstrassl**, das auch als Rettungszufahrt dient, für Pkw allerdings gesperrt bleiben soll. Ab dem Tor dient der bestehende Weg als Zuwegung zum Gebäude, festgesetzt als **private Verkehrsfläche**.

Besondere Festsetzungen für den **Brandschutz** sind nicht erforderlich. Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird in D 6 der Satzung hingewiesen. Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen nicht gegeben.

Der Anschluss an die zentrale **Wasserversorgung** ist vorhanden.

Ein Anschluss an die zentrale **Abwasserbeseitigung** ist weder vorhanden noch geplant. Die Entsorgung des anfallenden Abwassers ist anderweitig zu organisieren. Die gesicherte Erschließung steht dadurch nicht in Frage. Erwogen wird die Einrichtung einer Komposttoilette. Für Waldkindergärten ist dies eine etablierte und sachgerechte Lösung. Ein Regelungserfordernis im Rahmen der Bauleitplanung besteht nicht.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von **Niederschlagswasser** sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Freiflächenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Der Anschluss an die leitungsgebundene **Telekommunikations- und Energieversorgung** kann über das Hafstrassl erfolgen.

4.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

Grünordnung

Der Bewuchs der **Waldfläche** rund um das Gebäude soll erhalten bleiben; zur Freistellung des Gebäudes sind ggf. einzelne Entnahmen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche notwendig. Weitere Festsetzungen zur Grünordnung in Form von Pflanz- oder Erhaltungsgeboten sind nicht erforderlich.

Eingriff/ Ausgleich

Angesichts der geplanten Umnutzung eines bestehenden Gebäudes sind kaum Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 18 BNatSchG zu erwarten, für die gem. § 21 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz gem. § 1a BauGB zu entscheiden ist. Das Nutzungs- und Festsetzungskonzept berücksichtigt – insbesondere durch geringe GR, Begrenzung der Bodenversiegelung – Minimierungspotenziale für die wenigen zu erwartenden Eingriffe.

Auswirkungen auf die Ziele des Landschafts- und Biotopschutzes bzw. auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind selbst bei **geringfügiger Erweiterung des bestehenden Gebäudes durch Überdachungen** nicht erkennbar, wenn die Nutzung der umgebenden Flächen als Wald bestehen bleibt. Schutzwürdige **größere Gehölze, Einzelbäume oder Baumgruppen** werden durch die geplante Nutzung nicht beeinträchtigt. Die **Versickerungsleistung** des Bodens wird nicht wesentlich vermindert, da der **Bodenaufbau** nicht verändert wird. **Verhaltensregeln** für den Aufenthalt der Kinder in der Natur zum Schutz des Naturhaushaltes fallen nicht in die Kompetenz der Bauleitplanung. Ein gewisser Grund für die Zurückstellung umweltschützender Belange im Rahmen der Abwägung mit anderen Belangen und damit zur Reduzierung des Ausgleichsumfanges ist in dem **öffentlichen Interesse an der sozialen Einrichtung und dem pädagogischen Konzept des Waldkindergartens** zu sehen, das in hohem Maße die Ziele des § 2 Abs. 6 BNatSchG unterstützt (Aufklärung über die Bedeutung von Natur und Landschaft, über deren Bewirtschaftung und Nutzung sowie über die Aufgaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Bewusstsein für einen verantwortungsvollen Umgang mit Natur und Landschaft wecken).

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind daher nicht zu erwarten (s. Umweltbericht). Die Auswirkungen der festgesetzten Nutzung sind sehr gering, zumal die bauliche Umnutzung als äußerst schonend angesehen werden kann, sodass die Gemeinde **kein Erfordernis zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen** sieht.

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 Artenschutzrechtes (§§ 44 BNatSchG) 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 eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Es wurde eine **artenschutzrechtliche Ersteinschätzung** für den geplanten Waldkindergarten durchgeführt.³ Die Relevanzprüfung ergab keine Hinweise auf relevante Arten; weder die Haselmaus noch Bruthöhlen für Fledermausarten wurden gefunden. Auf dem Grundstück leben die hier üblichen Brutvogelarten. Somit scheint in Bezug auf die artenschutzrechtliche Ersteinschätzung eine bauliche Umsetzung auf dem Grundstück ohne Verstöße gegen das Artenschutzrecht grundsätzlich möglich.

Der Gefährdung von Vögeln durch große Glasflächen ist Beachtung zu schenken. An betroffenen Flächen sollen daher **Maßnahmen gegen Vogelschlag** getroffen werden.

³ Artenschutzrechtliche Einschätzung (Relevanzprüfung bzw. Arterfassung und ggf. Prüfung von Verbotstatbeständen), Stand 17.04.2024, Dipl.-Biologe Martin Kleiner, Oberammergau

4.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Mit der Nachnutzung vorhandener Bausubstanz für Zwecke des Gemeinbedarfs werden **keine relevanten Auswirkungen auf das Klima** erwartet. Eine relevante Überbauung weiterer Flächen mit Auswirkungen auf Wasserhaushalt und Kleinklima ist nicht zu erwarten. Der für Belange des Klimaschutzes bedeutsame Wald wird nicht in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt.

Die zunehmende Hitzebelastung infolge der **Auswirkungen des Klimawandels** wird für die Kinder durch die Waldlage gemildert. Besondere Gefährdungen durch Extreme Niederschläge sind nicht zu befürchten.

4.9 Immissionsschutz

Die Gemeinde geht davon aus, dass durch die geplante Kinderbetreuungseinrichtung samt Freifläche **keine unzumutbaren Belastungen oder Störungen** für die nächstgelegenen Wohngebiete (z.T. festgesetzt als WR) verursacht werden. Anlagen zur Kinderbetreuung gehören funktional zu Wohngebieten dazu und erfordern grundsätzlich keine räumliche Trennung. Sie sind generell geeignet, das Wohnen im näheren Umfeld der Wohnungen sinnvoll zu ergänzen und sind baurechtlich daher selbst in Reinen Wohngebieten allgemein zulässig. Eine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne eines Abwehranspruchs geht davon im Regelfall nicht aus. Nachbarn haben vielmehr die mit der bestimmungsgemäßen Benutzung üblicherweise verbundenen Störungen grundsätzlich als sozialadäquate Begleiterscheinung hinzunehmen. Aus Sicht der Gemeinde ist dies erst recht hier anzunehmen. Durch die zugelassene Bebauung werden insofern keine für ein Wohngebiet untypischen Emissionen hervorgerufen. Unverhältnismäßige Einwirkungen auf jeweils benachbarte Gebiete sind nicht zu erwarten. Weitergehender Regelungsbedarf ist derzeit nicht erkennbar.

4.10 Altlasten, Bodenschutz

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor. Ein Hinweis auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG erfolgt in Teil D der Satzung. Besondere Festsetzungen zum Schutz des Bodens sind nicht erforderlich.

4.11 bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten

Vom umgebenden Wald gehen ggf. **Gefahren durch Baumwurf und Astbruch** aus. Nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayBO sind bauliche Anlagen so zu errichten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, nicht gefährdet werden. Gebäude sind so zu errichten, dass durch die Lage am Waldrand keine Gefahren für Leib und Leben ausgehen (z.B. durch statische Bemessung des Dachstuhls). Das gesamte Plangebiet ist daher als Fläche einzustufen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB). Die entsprechende Kennzeichnung erfolgt durch Text in Teil C der Satzung.

5. Alternativen

Die **Nutzung der Fläche** für die Kinderbetreuung in Anlehnung an das pädagogische Konzept des Waldkindergartens liegt angesichts der Lage auf der Hand. Eine grundlegende anderweitige Nutzung der Bausubstanz kommt nicht ernsthaft in Frage und stellte zudem einen Anknüpfungspunkt für eine weitere, hier unerwünschte Siedlungsentwicklung dar.

Anhang:

Artenschutzrechtliche Einschätzung (Relevanzprüfung bzw. Arterfassung und ggf. Prüfung von Verbotstatbeständen), Stand 17.04.2024, Dipl.-Biologe Martin Kleiner, Oberammergau

Gemeinde

Grasbrunn, den

.....
Klaus Korneder, Erster Bürgermeister

Dipl.-Biologe Martin Kleiner
Kolbengasse 9
82487 Oberammergau
Telefon 08822 9492706
mobil 0151 65481072
martinkleiner8@gmail.com

Stand 17.04.2024

Neukeferloh, Hafstrassl 1 (ehem. Wasserwerk), Fl.-Nr. 379/1, Planung Waldkindergarten Gemeinde Grasbrunn, Landkreis M

Artenschutzrechtliche Einschätzung (Relevanzprüfung bzw. Arterfassung
und ggf. Prüfung von Verbotstatbeständen)

Naturschutzrechtliche Grundlagen

Nach § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Nach § 39 BNatSchG ist es u.a. verboten,

- wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten,
- wild lebende Pflanzen ohne vernünftigen Grund von ihrem Standort zu entnehmen oder zu nutzen oder ihre Bestände niederzuschlagen oder auf sonstige Weise zu verwüsten,
- Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören,
- nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird,
- Bäume, die außerhalb des Waldes oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.

Nach § 44 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.



**Abb. 1: Geltungsbereich der geplanten Nutzung, rot markiert
(Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022)**

Relevanzprüfung

Es ist grundsätzlich festzustellen, dass das Gelände (Abb. 1) in seinem augenblicklichen Zustand (Teil-)Lebensraum bzw. Trittsteinbiotop einer Auswahl von Arten ist bzw. sein kann. Die geplante Nutzungsänderung als Gelände für einen Waldkindergarten führt zu (Teil-)Lebensraumverlusten, die für die Individuen und Individuengruppen der einzelnen Arten von unterschiedlicher Relevanz sind.

Für die Relevanzprüfung wird das Spektrum der Arten, die vom konkreten Vorhaben betroffen sein können, reduziert.

Das TK-Blatt 7936 Zorneding weist gemäß den Angaben des Bayerischen Landesamts für Umwelt als saP-relevant aus:

8 Arten von Fledermäusen

42 Arten von Vögeln

1 Art von Kriechtieren

3 Arten von Lurchen

1 Art von Libellen

Das Gelände (Abb. 1) wurde am 04.09. und 11.10.2023 begangen.

Nach Sichtung der zu untersuchenden Fläche wurde das zu prüfende Artenspektrum abgeschichtet.

Insekten-, Lurch- und Kriechtierarten wurden ausgeschieden, weil sich für die Arten entsprechende Vermehrungs- bzw. Dauerlebensräume auf der Fläche nicht erkennbar finden. Durchwandernde Exemplare sind möglich, aber im Rahmen dieses Verfahrens nicht darstellbar.

Die nähere Prüfung wurde reduziert auf das mögliche Vorkommen der Haselmaus, von Fledermäusen und europäischer Brutvogelarten.

Die Haselmaus ist zwar nicht mit Vorkommen im TK-Blatt Zorneding aufgeführt, wurde aber als streng geschützte, verbreitete Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie mit betrachtet. Das Gelände weist Habitatmerkmale für die Haselmaus aus (geringer Bestand aus Fruchtstraucharten). Es wurden aber keine Hinweise (charakteristische Haselnußreste, Nester, Individuen) auf die Anwesenheit der Haselmaus gefunden, was auch für die Kontrolle ausgebrachter Haselmaus-Tubes galt.

Auf der Fläche konnten keine Baumhöhlen oder Rindenspalten gefunden werden, die als Quartiere für Fledermausarten dienen könnten. Auch am Gebäude konnten keine Hinweise auf Quartiere gefunden werden. Das Gelände besitzt zwar gewisses Potential als Teilnahrungshabitat, erscheint aber aufgrund seiner Größenordnung und der guten Vernetzung mit vergleichbaren benachbarten Räumen untergeordnet.

Das Spektrum europäischer Brutvogelarten mit (Teil-)Lebensraumpotential im Bereich des zu prüfenden Geländeausschnitts wurde mit dem Ortstermin durch Plausibilitätsprüfung von 43 auf 14 Arten reduziert (fett gedruckt):

				kontinentale Region	alpine Region
Accipiter gentilis	Habicht	V		B:u	B:g
Accipiter nisus	Sperber			B:g	B:g
Acrocephalus scirpaceus	Teichrohrsänger			B:g	
Aegolius funereus	Raufußkauz			B:g	B:g
Alauda arvensis	Feldlerche	3	3	B:s	B:s
Anser anser	Graugans			B:g, R:g	
Anthus trivialis	Baumpieper	2	3	B:s	B:u
Apus apus	Mauersegler	3		B:u	B:u
Buteo buteo	Mäusebussard			B:g, R:g	B:g, R:g
Carduelis carduelis	Stieglitz	V		B:u	B:u
Charadrius dubius	Flussregenpfeifer	3		B:g, R:g	B:s, R:g
Ciconia ciconia	Weißstorch		3	B:g, R:g	
Ciconia nigra	Schwarzstorch			B:g, R:g	
Coloeus monedula	Dohle	V		B:g, R:g	B:s, R:g
Corvus frugilegus	Saatkrähe			B:g, R:g	
Coturnix coturnix	Wachtel	3	V	B:u	B:s
Cuculus canorus	Kuckuck	V	V	B:g	B:g
Delichon urbicum	Mehlschwalbe	3	3	B:u	B:u
Dryocopus martius	Schwarzspecht			B:g	B:g
Emberiza citrinella	Goldammer	V		B:g, R:g	B:g, R:g
Falco peregrinus	Wanderfalke			B:g	B:g
Falco tinnunculus	Turmfalke			B:g, R:g	B:g, R:g
Ficedula hypoleuca	Trauerschnäpper	V		3 B:g, R:g	B:g, R:g
Fringilla montifringilla	Bergfink			R:g	R:g
Glaucidium passerinum	Sperlingskauz			B:g	B:g
Grus grus	Kranich	1		B:u, R:g	
Jynx torquilla	Wendehals	1	2	B:s	B:s
Lanius collurio	Neuntöter	V		B:g	B:?
Lanius excubitor	Raubwürger	1	2	B:s, R:u	
Locustella naevia	Feldschwirl	V	2	B:g	B:u
Milvus migrans	Schwarzmilan			B:g, R:g	
Milvus milvus	Rotmilan	V	V	B:g, R:g	B:g, R:g
Passer domesticus	Hausperling	V	V	B:u	B:u
Passer montanus	Feldperling	V	V	B:u, R:g	B:g, R:g
Pernis apivorus	Wespenbussard	V		3 B:g, R:g	B:g, R:g
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	3	V	B:u	B:u
Picus canus	Grauspecht	3	2	B:u	B:g
Spinus spinus	Erlenzeisig			B:u	B:u
Strix aluco	Waldkauz			B:g	B:g
Sturnus vulgaris	Star		3	B:g, R:g	B:g, R:g

Sylvia curruca	Klappergrasmücke	3	B:u	B:g
Turdus iliacus	Rotdrossel		R:g	R:?
Vanellus vanellus	Kiebitz	2	2 B:s, R:s	B:s

1	Vom Aussterben bedroht
2	Stark gefährdet
3	Gefährdet
V	Arten der Vorwarnliste
B	Brutvorkommen
R	Rastvorkommen
Erhaltungszustand	Beschreibung
s	ungünstig/schlecht
u	ungünstig/unzureichend
g	günstig
?	unbekannt

Tatsächlich gefunden wurden Buntspecht, Blaumeise, Kohlmeise, Sumpfmeise, Zilpzalp und Zaunkönig.

Betroffenheit von Arten

Das Gelände ist als Nahrungs(teil-)habitat für alle nach der Abschichtung verbliebenen Vogelarten und für etwa ein Drittel der Fledermausarten geeignet, als Bruthabitat grundsätzlich für etwa die Hälfte der nach der Abschichtung verbliebenen Vogelarten. Im Gehölzbereich wurden keine Nester, Bruthöhlen oder Quartierstrukturen gefunden. Knapp westlich des Umgriffs brütete noch Ringeltaube.

Verbotstatbestände und Vermeidungsmaßnahmen

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) kann Hinweise auf potentielle oder faktische Vorkommen entsprechend naturschutzrechtlich relevanter Arten liefern. Sie ist zunächst eine Momentaufnahme und kann künftigen Entwicklungen im Artenbestand und somit möglichen künftigen artenschutzrechtlichen Konflikten nur bedingt vorausgreifen.

Für Populationen der oben genannten und weiterer möglicher saP-relevanter Vogel- und der Fledermausarten kann sich durch die Planung ein Habitatverlust ergeben, von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch das Vorhaben im engeren Sinne ist nicht auszugehen.

Dazu sind aber verschiedene Belange zu berücksichtigen:

Störungs- und Tötungsverbot (Brut) lassen sich bei Freibrütern unter den Vogelarten durch ordnungsgemäßen Zeitraum von möglicherweise im Vorfeld der Umsetzung des Vorhabens zu erfolgenden Rodung und Entfernung von Gehölzbestand gewährleisten.

Obwohl innerhalb des Waldes nicht ausdrücklich einschlägig, sollte für das Abräumen von Gehölzbestand ohne weitere Prüfung grundsätzlich § 39 BNatSchG gelten, wonach es verboten ist, Bäume, die außerhalb des Waldes oder gärtnerisch genutzter Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Sinngemäß muss dies auch für bodennahen Gebüsch-/Saumbereich und Reisighaufen gelten, die Bruthabitate für z.B. den Zaunkönig darstellen können.