



# Gemeinde Karlsfeld

**Bebauungsplan Nr. 100  
mit integrierter Grünordnung**

**1. Änderung  
für den Teilbereich  
„Grundstück Fl. Nr. 720/1, südlich Parzivalstraße“**

**im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB**

**Begründung**



(Bildnachweis: Entwurf, Ansicht Nord / Ost, g.h.k Architekten, Dachau)

26.04.2017

## 0.1 Lageübersicht (ohne Maßstab)



(Quelle: BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG; FIN-WEB, 2017)

Plangeber: **Gemeinde Karlsfeld**

Gartenstraße 7  
85757 Karlsfeld  
Tel: 08131 / 99 0

gefertigt am: 26.04.2017

Planfertiger: **topos**  
Becker-Nickels+Steuernagel Architekten GmbH

Baaderstraße 10  
80469 München  
Tel: 089 / 26 30 31  
Fax: 089 / 263035  
E-Mail: topos-bnst@t-online.de

Bearbeitung: Nikolaus Brandmair  
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

**Inhalt**

- 0.1 Ortsplanausschnitt (ohne Maßstab)**
- 0.2 Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)**
- Teil I Allgemeine Begründung  
Grundlagen, Ziel und Inhalte des Bebauungsplans**
- 1. Einleitung**
  - 1.1 Anlass und Aufgabenstellung
- 2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben**
  - 2.1 Rechtsgrundlagen
  - 2.2 Regionalplan
  - 2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung
  - 2.4 Flächennutzungsplan
  - 2.5 Schutzgebiete, Schutzobjekte
  - 2.6 Wahl des Verfahrens
- 3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planungsgebiet**
  - 3.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Bebauungsplans
  - 3.2 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld
  - 3.3 Natürliche Grundlagen
  - 3.4 Verkehrsstruktur und Erschließung
- 4. Planungskonzept und Erläuterungen zu den Festsetzungen**
  - 4.1 Städtebauliches Konzept und planerische Zielvorstellungen
  - 4.2 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung
  - 4.3 Regelungen zur Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke und zur Höhe der baulichen Anlagen
  - 4.4 Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, den Abstandsflächen und zur baulichen Gestaltung
  - 4.5 Regelungen zu den Garagen, Stellplätzen und untergeordneten Nebenanlagen
  - 4.6 Regelungen zu den Verkehrsflächen
- 5. Technische Infrastruktur und Angaben zur Erschließung**
- 6. Immissionsschutz**
  - 6.1 Schalltechnische Beurteilung des einwirkenden Gewerbelärms
  - 6.2 Schalltechnische Beurteilung des einwirkenden Straßenverkehrslärms
  - 6.3 Lufthygienische Untersuchung
  - 6.4 Sonstiger Immissionsschutz
- 7. Grünordnung, Eingriffsregelung und besonderer Artenschutz**
  - 7.1 Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung
  - 7.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen
  - 7.3 Eingriffsregelung
  - 7.4 Besonderer Artenschutz
- 8. Flächen mit Bodenbelastungen**
- 9. Brandschutz**
- 10. Denkmalschutz und Denkmalpflege**
- 11. Soziale und kulturelle Belange**
- 12. Energieeffiziente Planung und Klimaschutz**
- 13. Bodenordnung**
- 14. Sonstige abwägungsbedürftige Belange**
- 15. Wesentliche Umweltwirkungen**
- 16. Städtebauliche Kennzahlen**
- 17. Verwendete Unterlagen**

## 0.2 Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)



(Bildnachweis: BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG; FIN-WEB, 2017)

## Teil I Allgemeine Begründung Grundlagen, Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

### 1. Einleitung

Aufgrund ihrer Lage zwischen der Landeshauptstadt München und der Großen Kreisstadt Dachau ist die Gemeinde Karlsfeld in einem besonderen Maße dem Siedlungsdruck im dynamisch wachsenden Großraum München ausgesetzt. Neben Dachau ist Karlsfeld die bevölkerungsreichste Kommune im Landkreis. Allein im Jahr 2015 stieg die Einwohnerzahl um 775 Personen von 19.321 auf 20.096 (Stichtag 31.12.2015). Bis zum Jahr 2034 rechnet das Bayerische Landesamt für Statistik mit einer Bevölkerung von 23.300 Einwohnern in der Gemeinde.

Für die Neubürger wurde in den vergangenen Jahren mit den umfangreichen Siedlungsentwicklungen auf dem ehemaligen Bayernwerksgelände und im Bereich des Zentrums an der Gartenstraße Wohnraum in einem erheblichen Ausmaß bereit gestellt. Da diese Neubauvorhaben aber überwiegend von Bauträgergesellschaften erstellt wurden, die marktorientiert agieren, konnte dem drastischen Anstieg der Immobilienpreise und der Mieten, die heute zu den höchsten in ganz Deutschland zählen, nicht entgegengetreten werden. Bezahlbarer Wohnraum im Zuge des sozialen Wohnungsbaus wurde nicht geschaffen, so dass auf dem gemeindlichen Wohnungsmarkt derzeit hauptsächlich Wohnungen für benachteiligte Haushalte, sprich Haushalte mit einem geringen Einkommen, und für ältere Mitbürger fehlen. Der Verwaltung der Gemeinde Karlsfeld liegt derzeit eine Liste mit über 70 Anspruchsberechtigten, sowohl Familien als auch Einzelpersonen vor, die auf die Zuteilung einer Sozialwohnung warten. Dieser Bedarf an günstigem Wohnraum kann auf dem freien Wohnungsmarkt nicht gedeckt werden und es steht zu vermuten, dass er sich künftig weiter erhöhen wird.

Um die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt zu entschärfen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld deshalb entschieden, ein gemeindeeigenes Grundstück an der Parzivalstraße (Grundstück Fl. Nr. 720/1 TF) der Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Dachau mbH für die Errichtung von Sozialwohnungen zur Verfügung zu stellen.

### 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

In der Gemeinderatssitzung vom 23.06.2016 wurden seitens der Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Dachau mbH für das gemeindeeigene Grundstück südlich der Parzivalstraße Bebauungsvorschläge für Sozialwohnungen in Verbindung mit betreutem Wohnen vorgestellt. Der Gemeinderat hat die Vorschläge beraten und das Konzept einer Unterbringung beider Nutzungen in einem gemeinsamen Vorhaben im Grundsatz begrüßt.

Die maßgebliche Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 720/1 liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100 „Parzivalstraße / Heizkraftwerk / Wohnen für Senioren“, der seit dem 10.12.2009 rechtsverbindlich ist und u.a. ein allgemeines Wohngebiet WA planungsrechtlich sichert. Aufgrund seiner Größe kann das Vorhaben allerdings nicht im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans umgesetzt werden.

Nach nochmaliger Vorstellung und Beratung des Vorhabens in der Sitzung des Gemeinderates am 29.09.2016 fasste das Gremium den Beschluss das Verfahren für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 einzuleiten mit dem Ziel, Baurecht für ein 5-geschoßiges Wohngebäude mit 63 Sozialwohnungen, 16 betreuten Wohnungen sowie einem ebenerdigen Garagengeschoß zu schaffen. Das weitere Verfahren wurde gemäß der Geschäftsordnung auf den Bau- und Werkausschuss übertragen. Die Bebauungsplanänderung soll nach den Verfahrensregelungen des § 13 a BauGB im sog. beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Mit der Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 „für den Teilbereich Grundstück Fl. Nr. 720/1, südlich Parzivalstraße“ mit integrierter Grünordnung hat die Gemeinde Karlsfeld das Planungsbüro **topos** BECKER-NICKELS+STEUERNAGEL ARCHITEKTEN GMBH, BAADERSTRASSE 10, 80469 MÜNCHEN, beauftragt.

## 2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben

Die örtliche Bauleitplanung dient der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Gemeinde. Als Ausdruck ihrer verfassungsrechtlich garantierten Planungshoheit kann diese Bebauungspläne nach den Vorschriften der §§ 1 ff. BauGB in eigener Verantwortung aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 29.09.2016 den Bebauungsplan Nr. 100 für einen Teilbereich südlich der Parzivalstraße zu ändern, macht die Gemeinde Karlsfeld von diesem Recht Gebrauch. Sie setzt im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens ihr geändertes Bodennutzungskonzept für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 in unmittelbar geltendes Recht um und bestimmt auf diese Weise mit den verbindlichen Festsetzungen Inhalt und Schranken des Grundeigentums. Die örtliche Bauleitplanung ist dabei sowohl durch normative Vorgaben bestimmt, als auch in eine übergeordnete Planungshierarchie eingebettet.

### 2.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, regelt in den §§ 1 bis 4, 8, 10, 13 und 13 a die materiellen Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296) geändert worden ist.

Die grünordnerischen Festsetzungen haben u.a. folgende Rechtsgrundlagen:

- § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist, in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. 2011, S. 82), das zuletzt durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372) geändert worden ist.

Daneben sind bei der Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 der § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), der Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie die Planzeichenverordnung (PlanzV) beachtlich.

Maßgeblich sind die Rechtsgrundlagen in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

## 2.2 Regionalplan

Die aktuelle Fassung des Regionalplans für die Planungsregion München (Quelle: DIGITALE TEXTFASSUNG IN DER 21. ÄNDERUNG TEIL 2, DATUM DES INKRAFTTRETENS: 01.03.2008, RPV, STAND 01.11.2014) enthält für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 eine Reihe von Grundsätzen und Zielen, die es im Rahmen der örtlichen Bauleitplanung zu beachten gilt.

Die Gemeinde Karlsfeld wird in der Karte 1 „Raumstruktur“ (FASSUNG VOM 01.12.2005) als Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraums München und Teil der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung „München – Ingolstadt“ genannt (Anmerkung: Die Festlegungen des LEP 2013 zur Raumstruktur enthalten keine Entwicklungsachsen mehr). Nach den Vorgaben des Regionalplans soll der Stadt- und Umlandbereich München so entwickelt werden, dass er seine Funktionen als zentraler Wohnstandort und Arbeitsmarkt, als Wirtschaftsschwerpunkt, als Bildungs- und Ausbildungszentrum und als Verkehrsverflechtungsraum unter Berücksichtigung der ökologischen Belange und der Belange der Erholungsvorsorge auch künftig nachhaltig erfüllen kann. Im Einzelnen nennt der Regionalplan u.a. folgende Grundsätze und Ziele:

- *Eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur soll angestrebt werden. (B II G 1.1)*
- *Die Siedlungsentwicklung soll zur Größe der vorhandenen Siedlungseinheiten in einem angemessenen Verhältnis stehen. (B II G 1.3)*
- *In der gesamten Region soll die Wohnsiedlungsentwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen. Die gewerbliche Siedlungsentwicklung einer Gemeinde soll den Bedarf der ansässigen Betriebe sowie für die Neuansiedlung von Betrieben umfassen, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind. (B II Z 2.1)*
- *Auf die Ausweisung und Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland und eine bedarfsgerechte jährliche Bereitstellung von Wohnraum soll hingewirkt werden. (B II G 5.1.1)*
- *Insbesondere im Stadt-Umlandbereich München soll auf der Grundlage der bestehenden Siedlungsstruktur eine Verdichtung und Abrundung der Siedlungsbereiche erfolgen (B II G 4.1.1).*
- *Es soll darauf hingewirkt werden, dass in den Wohnsiedlungsgebieten ausgewogene und integrationsfähige Sozialstrukturen entstehen oder erhalten bleiben. (B II G 5.1.4)*

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 13.12.2012 berücksichtigt diese Ziele und Grundsätze der Raumordnung für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 und steht insoweit im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung. Gleiches gilt für die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

## 2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung

Das gegenständliche Planvorhaben betrifft den südöstlichen Teilbereich des seit dem 10.12.2009 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 100. In Ergänzung zur Siedlungsentwicklung im Bereich des Zentrums an der Gartenstraße verfolgte die Gemeinde Karlsfeld mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans ihre städtebauliche Innerortsentwicklung weiter. Zur Wärmeversorgung der „Neuen Mitte Karlsfeld“ beabsichtigte sie auf einem gemeindeeigenen Grundstück südwestlich der Münchner Straße (Fl. Nr. 720/2) einen Standort für den Bau und den Betrieb eines Biomasse-Heizkraftwerkes

planungsrechtlich zu sichern. Gleichzeitig wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) geschaffen, das den besonderen Wohnraumwünschen und -bedürfnissen älterer Menschen gerecht werden sollte („Seniorenvilla“). Die Erschließung der neuen Baugebiete erfolgte durch eine neu zu errichtende Straße (Parzivalstraße), die über die Nibelungenstraße an das übergeordnete Verkehrsnetz (Allacher Straße, Münchner Straße) der Gemeinde angebunden ist.

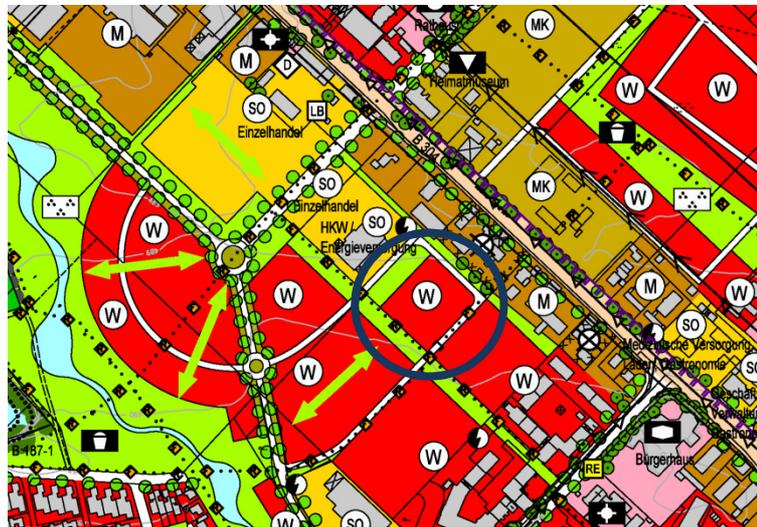
Aufgrund der angespannten Lage auf dem gemeindlichen (Miet-) Wohnungsmarkt soll durch die 1. Änderung des Bebauungsplans 100 der Umfang des allgemeinen Wohngebietes so erweitert werden, dass das beabsichtigte Vorhaben mit 63 Sozialwohnungen und 16 betreuten Wohnungen planungsrechtlich zulassungsfähig ist. (Hinweis: Die Bebauungsplanzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 100 befindet sich als Ausschnitt in der Anlage 1 zu dieser Begründung.)

## 2.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche und Grünfläche dar. Die Grünflächen werden durch die vorliegende Planungsabsicht der Gemeinde zwar zugunsten der Wohnbauflächen eingeschränkt, die geordnete städtebauliche Entwicklung wird dadurch indes nicht beeinträchtigt. Soweit sich der Bebauungsplan damit nicht mehr aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickeln sollte, wird dieser im Wege der Berichtigung angepasst.

Abbildung 1:

Ausschnitt aus dem  
Flächennutzungsplan, Stand  
13.12.2012  
(QUELLE: TOPOS, MÜNCHEN)



## 2.5 Schutzgebiete, Schutzobjekte

Im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 liegen weder unter Schutz gestellte Teile von Natur und Landschaft (z.B. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete etc.), noch amtlich kartierte Biotop oder tatsächlich gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V. mit Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG gesetzlich geschützte Biotop.

### Artenschutzkartierung (ASK)

In der Artenschutzkartierung (ASK) sind für das Vorhabensgebiet keine Nachweise besonders geschützter Arten genannt.

### Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Für den Landkreis Dachau liegt das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) in der aktualisierten Fassung, Stand Oktober 2005, vor. Es stellt den Gesamtrahmen aller für den Arten- und Biotopschutz erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar und ermöglicht somit eine fachlich abgestimmte Darstellung und Umsetzung der Ziele des Naturschutzes. Das ABSP für den Landkreis Dachau formuliert für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 bzw. seine unmittelbare Umgebung keine naturschutzfachlichen Ziele.

## 2.6 Wahl des Verfahrens

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 erfolgt auf der Rechtsgrundlage des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im sog. beschleunigten Verfahren.

Der Bebauungsplan dient der Schaffung kostengünstigen Wohnraums in zentraler Lage im Zuge der Nachverdichtung einer bereits überplanten Fläche. Durch die Regelungen des Bebauungsplans zum

Maß der baulichen Nutzung wird die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 festgelegte Größe der Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten, so dass die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB vorliegen.

Nach den Bestimmungen des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 3 BauGB abgesehen.

### **3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planungsgebiet**

#### **3.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Bebauungsplans**

Der ca. 1,03 ha umfassende räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 liegt südlich des Heizkraftwerkes und südlich der Parzivalstraße. Er umfasst Teilflächen der beiden Grundstücke Fl. Nrn. 720/1 und 720/2, Gemarkung Karlsfeld, die sich im Eigentum der Gemeinde Karlsfeld befinden.

Die nordöstliche Begrenzung bildet die Bebauung an der Münchner Straße, die südwestliche das Gelände des Heizkraftwerkes. Nach Südwesten und Südosten schließen unbebaute Bereiche an, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden.

#### **3.2 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld**

Die Grundstücke sind nahezu eben. Die südöstliche Teilfläche des räumlichen Geltungsbereiches (Fl. Nr. 720/1) wurde während der Bauphase des Heizkraftwerkes überwiegend als Fläche für die Baustelleneinrichtung und anschließend als Lagerfläche für den kommunalen Bauhof genutzt, weshalb sie nur eine geringe natürliche Vegetation und kaum einen Gehölzbestand aufweist. Sie tritt derzeit überwiegend als ausgeräumte Kiesfläche in Erscheinung. Auf dem westlichen Abschnitt, der im Wesentlichen das Grundstück Fl. 720/2 TF umfasst, wurde eine neue Erschließungsstraße (Parzivalstraße) mit öffentlichen Stellplätzen und Straßenbäumen errichtet.

Nordwestlich des Geltungsbereichs liegt das Heizkraftwerk mit seinen gestalteten Freiflächen, die von einer öffentlichen Grünfläche sowie einem öffentlichen Fuß- und Radwegenetz flankiert werden. Südwestlich des Heizkraftwerkes befinden sich Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbewerber. Ansonsten werden die Flächen in der Umgebung landwirtschaftlich intensiv genutzt. Zwischen dem räumlichen Geltungsbereich und der Münchner Straße liegt eine Grundstückszeile, die sich aus einem Gemenge aus Wohngebäuden und gewerblich genutzten Gebäuden zusammensetzt. Hier sind, teilweise auch größere, Gehölzstrukturen vorhanden. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich bestandsorientiert als gemischte Baufläche (M) dar.

#### **3.3 Natürliche Grundlagen**

Der Planungsraum weist eine Höhenlage von ca. 491 m auf und zählt zum mäßig feucht-kühlen Klimabezirk des Alpenvorlandes mit einer tatsächlichen mittleren Jahreslufttemperatur von ca. 7 bis 8° C und einer mittleren jährlichen Niederschlagsmenge von etwa 850 mm. Bis auf die relativ hohe Nebelhäufigkeit, bedingt durch die Nähe zum Dachauer Moos, weist das Untersuchungsgebiet keine klimatischen Besonderheiten auf. In kleinklimatischer Hinsicht übernimmt das Gelände aufgrund seiner Lage am Ortsrand und seiner Beschaffenheit und Topographie eine wichtige Funktion als Kaltluftentstehungs- und Kaltluftsammlungsgebiet. Natürliche Fließgewässer sowie Hang- oder Schichtwasser sind im räumlichen Geltungsbereich nicht vorhanden.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich am Rande der Würmaue im Bereich eines humusreichen, aus carbonatreichem Schotter entstandenen Bodentyps (Pararendzina). Er ist flachgründig mit einer schwach bis mäßig sauren Bodenreaktion, besitzt eine hohe Durchlässigkeit und ein geringes Filtervermögen mit einer mittleren Sorptionskapazität und bietet gute Erzeugungsbedingungen für die Landwirtschaft. Durch die Nutzung der Fläche für die Baustelleneinrichtung und als Lagerplatz ist der Boden allerdings anthropogen überformt, der Oberboden ist weitgehend abgeschoben und in randlichen Mieten gelagert.

Innerhalb des Planungsgebiets findet man typische Siedlungsbiotope. Bedeutende faunistische Vorkommen sind nicht festzustellen. Vegetation ist nur spärlich vorhanden und ebenfalls geprägt durch die menschliche Nutzung der Flächen. Sie besteht überwiegend aus Altgrasstreifen und den neu gestalteten Verkehrsgrünflächen entlang der Parzivalstraße. Ohne menschliche Einflussnahme auf die Natur würde sich aufgrund des Standortpotentials im Planungsgebiet (nach Seibert, 1965) ein Reiner

Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum) entwickeln. Nach der Verbreitungskarte der potentiellen natürlichen Vegetation in Bayern des LfU, (07.12.2009) liegt der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 im Verbreitungsgebiet des Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwaldes im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auwald (F 2b).

### **3.4 Verkehrsstruktur und Erschließung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt direkt an der neu errichteten Parzivalstraße und ist somit an das öffentliche Straßennetz der Gemeinde angebunden. Entlang der Parzivalstraße verläuft ein Geh- und Radweg.

Die technische Erschließung ist durch die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen gewährleistet. Die Netze weisen ausreichende Kapazitäten auf und können bedarfsgerecht erweitert werden.

## **4. Planungskonzept und Erläuterungen zu den Festsetzungen**

### **4.1 Städtebauliches Konzept und planerische Zielvorstellung**

Die Planung verfolgt eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die sich insbesondere an den Vorgaben eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden ausrichtet. Demgemäß trifft die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 neben Regelungen zur Art der baulichen Nutzung, auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Höhenentwicklung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zu den Flächen für Stellplätze und Garagen. Ergänzt werden diese Bestimmungen durch Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und zur Begrünung.

In der Planfolge soll die Möglichkeit geschaffen werden, einen Gebäudekomplex mit 63 Sozialwohnungen, 16 betreuten Wohnungen sowie einem ebenerdigen Garagengeschoß errichten zu können. Hierzu ist es notwendig Flächen, die im Bebauungsplans Nr. 100 bislang als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünverbindung“ und als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt waren, zu überplanen und sie stattdessen als allgemeines Wohngebiet WA planungsrechtlich zu sichern.

Aufgrund der geschilderten Lage auf dem gemeindlichen Wohnungsmarkt sowie den sozialen und städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde hat sich der Gemeinderat zudem dazu entschlossen, in diesem Bereich der Errichtung einer Wohnanlage mit einer zur umgebenden (Wohn-) Bebauung abweichenden Höhenentwicklung seine Zustimmung zu geben. Trotz der damit verbundenen, intensiven baulichen Ausnutzung des Grundstückes, fügt sich das Konzept im Sinne des planungsrechtlichen Rücksichtnahmegebotes verträglich in die umgebende Bebauung ein. Die in der Planfolge möglichen baulichen Anlagen korrespondieren hinsichtlich ihrer Art, ihres Ausmaßes, ihrer Lage und ihrer gestalterischen Erscheinung ausgewogen mit dem bestehenden Siedlungszusammenhang, wobei insbesondere den Freiflächen sowie der Anordnung und Gliederung der privaten Stellplätze und der Straßenraumgestaltung eine wichtige, vermittelnde Rolle zufällt.

Vorgesehen ist eine U-förmige Bebauung mit insgesamt vier Wohngeschoßen und einem ebenerdigen Garagengeschoß. Die Baukörper umschließt an drei Seiten einen gemeinsamen Innenhof, der auf der Decke des Garagengeschoßes liegt und sich nach Südwesten hin öffnet. Hier soll dem Gebäudekomplex eine breite, den Bewohnern zur Nutzung offen stehende Aufenthalts- und Spielfläche vorgelagert werden, welche die früher geplante, öffentliche Grünfläche ersetzt. Das bislang angedachte Netz aus öffentlichen Fuß- und Radwegen wird reduziert und teilweise von privaten Erschließungsflächen verdrängt, die aber von der Allgemeinheit benutzt werden können. Die Wege schließen an das bereits im Bereich des Heizkraftwerkes vorhandene öffentliche Wegenetz an, und erhalten die ursprünglich gewünschte Durchlässigkeit des Areals weiterhin aufrecht.

Mit der Festsetzung von Pflanzgeboten und der planmäßigen Anordnung von Bäumen auf den verbleibenden öffentlichen Grünflächen sowie den Vorgaben zur Bepflanzung der ebenerdigen Stellplatzanlagen und des öffentlichen Straßenraums wird eine ausgewogene Durchgrünung des Areals sichergestellt und zugleich eine optische Auflockerung der Baumasse bewirkt.

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 getroffenen Regelungen greifen insgesamt die Planungsleitlinien des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 100 auf und entwickeln sie folgerichtig weiter.

#### 4.2 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet grenzt an den baulichen Zusammenhang, der sich südwestlich der Münchner Straße erstreckt und aus einer Mischung von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen besteht. Westlich grenzen das Gelände des Heizkraftwerkes und eine Flüchtlingsunterkunft an. Die Ausweisung des Plangebietes dient hauptsächlich der Schaffung von dringend benötigtem, günstigem Mietwohnraum. In Anlehnung an die umgebende gemischte Nutzung sollten aber auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie ausnahmsweise Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden können. Das Plangebiet wird aus diesem Grund, wie bislang bereits erfolgt, als allgemeines Wohngebiet (WA) planungsrechtlich gesichert.

Aufbauend auf dem Positivkonzept zur Mobilfunkversorgung im Gemeindegebiet, sind ortsfeste Mobilfunkseideanlagen als fernmeldetechnische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO unzulässig. Lediglich die nach § 13 BauNVO zulässigen Räume für freie Berufe sowie die nach § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO zulässigen, der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen bleiben Gegenstand der Regelung zur Art der baulichen Nutzung. Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sowie Hundezwinger sind nicht zulässig. Der Gebietscharakter und die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes (WA) bleiben durch die festgesetzten Modifikationen gewahrt.

Unbeabsichtigte Einschränkungen auf die das Plangebiet umgebenden Nutzungen entstehen in der Planfolge nicht. Da im Bodennutzungskonzept des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde im Umfeld überwiegend Wohnbauflächen dargestellt sind, sind Spannungen hinsichtlich der beabsichtigten städtebaulichen Weiterentwicklung der unmittelbaren Umgebung ebenfalls nicht zu befürchten.

Die Verträglichkeit der Wohnnutzung mit dem benachbarten Heizkraftwerk ist durch die Festsetzung vom Emissionskontingenten im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 100 weiterhin gewährleistet. Ein gewisser Immissionschutzrechtlicher Konflikt besteht hinsichtlich der Verkehrslärmeinwirkungen, die von der Münchner Straße (Bundesstraße B 304) auf das Plangebiet ausgehen. Ausführliche Erläuterungen hierzu finden sich im Abschnitt 6 „Immissionschutz“ dieser Begründung.

#### 4.3 Regelungen zur Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke und zur Höhe der baulichen Anlagen

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung umfassend, klar und eindeutig bestimmt. Es wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ 0,4 sowie der maximal zulässigen Wandhöhe, bezogen auf die festgelegte Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens, definiert. Während die Grundflächenzahl GRZ 0,4 unverändert aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 100 übernommen wird, soll die zulässige Wandhöhe statt wie bisher 12,0 m künftig 15,0 m betragen. Die Erhöhung dient dazu, über einem ebenerdigen Garagengeschoß vier Wohngeschoße errichten zu können.

Da nach den Regelungen des Bebauungsplans die notwendigen Stellplätze für das Vorhaben nur ebenerdig zulässig sind, wurde die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zur Kappungsgrenze GRZ 0,8 erweitert. Im bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan durfte die zulässige Grundfläche nach den Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO hingegen nur um 50 % bis zu einer GRZ 0,6 überschritten werden. Die jetzige Erhöhung bis zur Kappungsgrenze soll die kostengünstige Herstellung ebenerdiger Stellplätze und eines ebenerdigen Garagengeschoßes sowie die Errichtung der notwendigen internen Erschließungsflächen ermöglichen.

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ wird einerseits dem gebotenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen, andererseits dient sie der Realisierung der gemeindlichen Planungsziele und ist insoweit sachgerecht. Sie lässt ausreichend Raum für nutzungstypische Freiflächen, die sowohl die gebotene Wohnqualität als auch die städtebaulichen Übergangsräume zu den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sichern. Die Bodenwirksamkeit und die natürlichen Funktionen des Bodens werden erhalten, indem die Stellplatz- und Wegeflächen versickerungsfähig anzulegen sind. Die Decke des Garagengeschoßes muss mit einer Substratschicht in einer Mindeststärke von 0,6 m überdeckt, gärtnerisch gestaltet sowie bepflanzt werden.

Die Maximierung der baulichen Ausnutzung des Grundstückes begründet sich aus der sozialen Notwendigkeit und der zentralen Lage des Vorhabens und ist insoweit sachgerecht. Durch die

Festsetzung einer GRZ 0,4 wird die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO nicht überschritten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 setzt weder eine Geschosßflächenzahl noch eine Größe der Geschosßfläche fest. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO gelten aber unabhängig davon, ob derartige Regelungen im Bebauungsplan getroffen wurden. Wird auf die Festsetzung von GFZ-Werten verzichtet, so muss sich aus den anderen Festsetzungen ergeben, dass die maßgeblichen Obergrenzen eingehalten werden. Für ein allgemeines Wohngebiet (WA) legt § 17 Abs. 1 BauNVO eine GFZ von 1,2 als Obergrenze fest. Nach § 20 Abs. 3 BauNVO ist die Geschosßfläche in allen Vollgeschoßen zu ermitteln. Wenn sich demzufolge Stellplätze oder Garagen in einem Vollgeschoß befinden, sind diese Flächen in die Ermittlung der Geschosßfläche einzubeziehen. Auf der Grundlage des § 21 a Abs. 1 BauNVO bestimmt der Bebauungsplan allerdings, dass die Flächen von Garagen mit ihren Nebenanlagen in sonst anders genutzten Vollgeschoßen bei der Ermittlung der Geschosßfläche unberücksichtigt bleiben. Diese Festsetzung ist erforderlich, damit die maßgebliche Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO sicher eingehalten werden kann.

Die Höhenlage des fertig gestellten Erdgeschoßfußbodens wurde gegenüber des ursprünglichen Bebauungsplans von 491,25 m ü. NN auf 491,50 m ü. NN leicht erhöht. Die definierte Höhenlage des Erdgeschoßes ist nunmehr als Höchstwert geregelt, der entsprechend unterschritten werden darf und somit einen gewissen Spielraum beim Vollzug des Bebauungsplans belässt.

#### **4.4 Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, den Abstandsflächen und zur baulichen Gestaltung**

Die bereits erläuterten Regelungen zur Art der Nutzung und zum Maß der baulichen Nutzung werden noch um die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO ergänzt, um eine Bebauung zu ermöglichen. Hierfür werden Baugrenzen definiert. Der so geschaffene Baurahmen ermöglicht die Verwirklichung des Vorhabens im beabsichtigten Umfang. Zudem wurden praxisorientierte Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenze normiert. Durch die überbaubare Grundstücksfläche wird die Art und Weise, in der das Gebäude in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet wird, eindeutig bestimmt, Regelungen zur Bauweise sind nicht erforderlich.

Innerhalb des Plangebiets wird auf die Anwendung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO verzichtet und die Abstandsflächen werden im Bebauungsplan abschließend geregelt. Die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans sorgt dafür, dass die Anforderungen an den Brandschutz, an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, an eine ausreichende Belichtung und Belüftung, an eine ausreichende Freiflächenversorgung sowie an einen der Wahrung des Wohnfriedens dienenden, angemessenen Sozialabstand gewährleistet sind. In der Folge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 werden insoweit keine Zielsetzungen des Abstandsflächenrechts beeinträchtigt.

Um die Einfügung der Baukörper in das Ortsbild sicherzustellen und ortsuntypische Fassadengestaltungen zu verhindern, sind im Bebauungsplan grundsätzliche Regelungen zur baulichen Gestaltung enthalten. Ziel der Festsetzungen ist es, ein harmonisches, ruhiges Gesamtbild der in der Planfolge zulassungsfähigen Bebauung zu gewährleisten, das auf die (derzeit noch) randliche Lage und den landschaftlichen Charakter angemessen reagiert und zur Unverkennbarkeit des Quartiers einen wichtigen Beitrag leisten kann.

#### **4.5 Regelungen zu den Garagen, Stellplätzen und untergeordneten Nebenanlagen**

Ein Stellplatz im planungsrechtlichen Sinne ist immer ein Fläche zum Abstellen eines Kfz außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Für die Berechnung der Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung. Lediglich für die betreuten Wohnungen setzt der Bebauungsplan einen davon abweichenden Stellplatzschlüssel fest. Im Bauantrag muss der Bauwerber den Nachweis führen, wie und wo er der bauordnungsrechtlichen Stellplatzpflicht, also der Verpflichtung private Flächen für den durch die Nutzung ausgelösten ruhenden Verkehr zur Verfügung zu stellen, nachkommen möchte.

Die kosten- und flächensparendste Art der Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist die direkte Anlagerung der Stellplatzflächen an die öffentlichen Verkehrsflächen. Aus diesen Gründen legt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 ebenerdige Stellplatzflächen unmittelbar an den Verkehrsflächen fest und schließt Stellplätze außerhalb dieser Flächen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche aus. Für die überbaubare Grundstücksfläche regelt die Bebauungsplanänderung auf der Grundlage des § 12 Abs. 4 und 5 BauNVO dass hier Garagen und

Stellplätze nur in einem ebenerdigen Garagengeschoß zulässig sind. Im Erdgeschoß sind demnach auf mindestens 55 % und höchstens 75 % der Geschoßfläche nur Garagen und Stellplätze sowie zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig. Tiefgaragen sind hingegen, wegen des hoch anstehenden Grundwasserspiegels, nicht zulässig. Durch die getroffenen Regelungen kann der Bedarf an notwendigen Stellplätzen erfüllt werden, gleichzeitig schaffen sie die Voraussetzung für eine kostengünstige Herstellung der Stellplätze.

Der Ausschluss von Mobilfunkanlagen dient dem vorsorgenden Immissionsschutz. Er ist gerechtfertigt, da die Gemeinde über ein abgestimmtes Mobilfunkkonzept verfügt, das belegt, dass im Plangebiet derartige Anlagen nicht erforderlich sind, um eine ausreichende Aufrechterhaltung des Mobilfunknetzes im allgemeinen öffentlichen Interesse sicherstellen zu können.

#### **4.6 Regelungen zu den Verkehrsflächen**

Das Quartier ist über die Parzivalstraße und die Nibelungenstraße an das örtliche Verkehrsnetz der Gemeinde angeschlossen. In der Planfolge kann die bereits errichtete Erschließungsstraße als normgerecht dimensionierte Fahrbahn fortgesetzt werden. Allerdings endet diese Straßenfortführung derzeit ohne ausreichende Wendemöglichkeit, so dass dieser Abschnitt von Entsorgungsfahrzeugen nicht bedient werden kann.

Pkw-Stellplätze für Besucher können im öffentlichen Straßenraum untergebracht werden. Um die verkehrstechnische Entwurfsplanung nicht einzuschränken, wird die Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan ohne besondere Zweckbestimmung und ohne funktionale Differenzierung planungsrechtlich gesichert. Auch die Anzahl und die Lage der Pkw-Stellplätze sind lediglich als Hinweise wiedergegeben. Öffentliche Fuß- und Radwege sind hingegen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entsprechend festgesetzt. Der öffentliche Straßenraum ist mit Bäumen zu gestalten und zu gliedern.

#### **5. Technische Infrastruktur und Angaben zur Erschließung**

Das Areal ist bereits an die vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Die Erschließung kann insoweit funktionsgerecht angepasst und erweitert werden. Die Versorgung erfolgt:

- mit Strom der Bayernwerk AG
- mit Erdgas durch die SWM Infrastruktur GmbH
- mit Wasser durch Anschluss an das kommunale Versorgungsnetz
- mit Wärme durch Anschluss an das kommunale Nahwärmenetz
- mit Telekommunikationsleitungen der Telekom Technik GmbH und Kabel Deutschland GmbH

Die Entsorgung erfolgt für:

- Schmutzwasser durch Anschluss an den kommunalen Schmutzwasserkanal
- Abfallentsorgung durch die ortsüblich beauftragten Firmen
- Niederschlagswasser durch Versickerung auf den einzelnen Baugrundstücken

Nach derzeitigem Ermessen sind durch die künftigen Nutzungen der Flächen keine Giftstoffe, schädlichen Abwässer oder das Anfallen von Sondermüll zu erwarten. Die anfallenden Abwässer und Abfälle werden sich in Menge und Zusammensetzung in einem für ein allgemeines Wohngebiet (WA) üblichen Umfang bewegen.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen, insbesondere die der Telekommunikation, sollten unterirdisch verlegt werden. Auf die Einhaltung der Mindestabstände von Baumpflanzungen zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen wird in der Satzung hingewiesen. Anfallendes Abwasser wird im Trennsystem entsorgt. Schmutzwasser muss satzungsgemäß über den Schmutzwasserkanal der kommunalen Kläranlage zugeleitet werden. Ausreichende Kapazitäten sind vorhanden.

Das anfallende Niederschlagswasser muss auf den Grundstücksflächen selbst durch geeignete technische Anlagen versickert werden. Hierzu sind entsprechende Flächen vorzusehen. Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellplatzflächen mit Hilfe von sickerfähigen Baustoffen. Auf die Entwässerungssatzung der Gemeindewerke Karlsfeld wird hingewiesen.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt Dachau. Werden die

Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist. Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend errichtet und unterhalten werden. Insbesondere sind das DWA-Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" und das DWA-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten. Dem Bauwerber wird empfohlen, vor Erteilung der Baugenehmigung einen Sicker Versuch durchzuführen. Bei mangelhafter Versickerungsfähigkeit des Bodens auf dem jeweiligen Grundstück ist die Niederschlagswasserbeseitigung auf eine andere geeignete Weise sicherzustellen.

Grundwasserschützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt Dachau unverzüglich zu benachrichtigen. Der Aufschluss von Grundwasser ist wasserrechtlich zu behandeln. Befristete Grundwasserabsenkungen, wie Bauwasserhaltungen und Bohrungen, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig beim Landratsamt Dachau mit geeigneten Unterlagen anzuzeigen bzw. zu beantragen.

Es wird auf die im Gemeindegebiet herrschenden hohen Grundwasserstände hingewiesen. Die genaue Ermittlung des HHW als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen sollte durch ein Gutachten eines von dem Bauherrn beauftragten, fachkundigen Ingenieurbüros erfolgen. Es wird dem Bauherrn empfohlen zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

Die Trink- sowie Löschwasserversorgung erfolgt über das kommunale Leitungsnetz. Der Löschwasserbedarf wird ggf. durch eine zusätzliche Entnahme aus Löschwasserbrunnen gedeckt.

Die Grundversorgung mit Elektrizität wird durch die Bayernwerk AG gewährleistet.

Das Gemeindegebiet wird durch die SWM Infrastruktur GmbH mit Erdgas versorgt. Im Planungsgebiet selbst liegen derzeit keine Leitungen. Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der SWM Infrastruktur GmbH kann vorgenommen werden. Gleiches gilt für den Anschluss an das Nahwärmenetz der Gemeinde Karlsfeld.

Telekommunikations- und Informationsdienstleistungen können durch die Erweiterung der bestehenden Netze der Deutschen Telekom Technik GmbH und der Kabel Deutschland GmbH bereit gestellt werden.

## **6. Immissionsschutz**

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen unter anderem die Belange des Umweltschutzes und damit auch die Belange des Immissionsschutzes zu prüfen. Diesbezüglich ist das Verhältnis zwischen dem Immissionsschutzrecht und dem Bauplanungsrecht für die Planungspraxis von besonderer Bedeutung, da hierdurch die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt gewährleistet werden soll. Insbesondere die dem Wohnen dienenden Baugebiete genießen insoweit eine besondere Schutzbedürftigkeit, so dass neben dem Schallschutz Belastungen durch Luftschadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Lichtemissionen und elektromagnetische Felder (EMF) in die planerischen Erwägungen mit einbezogen werden müssen.

Zur Beurteilung der Sachlage wird auf die Ergebnisse, der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 erarbeiteten Fachgutachten (schalltechnische Gutachten und lufthygienische Untersuchung, Ingenieurbüro Müller-BBM, Planegg, 2009) sowie auf die aktuellen schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchungen, Bericht Nr. M134516/01 mit Datum vom 22.02.2017 und Bericht Nr. M134516/02 mit Datum vom 26.04.2017 des IB Müller-BBM, Planegg, zurückgegriffen.

### **6.1 Schalltechnische Beurteilung des einwirkenden Gewerbelärms**

Der Bericht Nr. M77 223/2 mit Datum vom 12.01.2009 beurteilte zunächst das geplante Heizkraftwerk in schalltechnischer Hinsicht und bewertete die Schallimmissionen in der Umgebung. Im Laufe des Aufstellungsverfahrens wurde das Gutachten dann durch eine Untersuchung hinsichtlich der Gewerbe Geräuschsituation und die Festlegung von Schallemissionskontingenten (Bericht Nr. M 77 223/5, vom 16.07.2009) ergänzt.

Für die Anlage und den Betrieb des Heizkraftwerkes nennt das Fachgutachten vom 12.01.2009 einzelne Schalldruck- bzw. Schallleistungspegel die einzuhalten sind, um die zulässigen Beurteilungspegel nicht zu überschreiten. Aufbauend auf den Ergebnissen der beiden schalltechnischen Untersuchungen legte der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 100 im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes Schallemissionskontingente fest, die gewährleisten, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der Umgebung, insbesondere des geplanten Wohngebietes nicht überschritten werden.

Die Schalltechnische Untersuchung vom 26.04.2017 hat die aus der Umgebung auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbegeräusche ermittelt und beurteilt. So ergeben sich an der Nordost- und Nordwestfassade des künftigen Gebäudes Geräuschpegel tagsüber von maximal 54 dB (A) bis 56 dB (A) und nachts von 40 dB (A). An den übrigen Fassaden ergeben sich geringere Beurteilungspegel. Die Immissionsrichtwerte (IRW) nach TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) werden mit Ausnahme einer Fassadenecke an allen Fassaden eingehalten. Die geringe Überschreitung von 1 dB im östlichen Teil des Plangebiets wird als tolerierbar erachtet. Die IRW der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen für allgemeine Wohngebiete von 85 dB (A) tags und 60 dB (A) nachts werden bei „beschleunigter Abfahrt“ vom gegenüberliegenden Heizkraftwerk bzw. „Türenschiagen Pkw“ des nordöstlich angrenzenden Parkplatzes eingehalten. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Bezüglich der Zuordnung der Wohnnutzung zu den umgebenden gewerblichen Nutzungen bestehen insoweit keinerlei immissionsschutzrechtlichen Spannungen.

## 6.2 Schalltechnische Beurteilung des einwirkenden Straßenverkehrslärms

Hinsichtlich des Straßenverkehrslärms besteht für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 hingegen eine erhebliche Vorbelastung durch Schallimmissionen, die durch die hohe Verkehrsfrequenz auf der Münchner Straße (Bundesstraße B 304) hervorgerufen wird.

Die DIN 18005-1:2002-07 „Schallschutz im Städtebau“, ist das wichtigste lärmtechnische Regelwerk für die Bauleitplanung. Sie dient der planerischen Abschätzung von Verkehrs- und Gewerbebelärmimmissionen und enthält neben den Ermittlungsverfahren, nach denen sich für bestimmte Geräuscharten die voraussichtlichen Beurteilungspegel an bestimmten Immissionsorten rechnerisch ermitteln lassen, in ihrem Beiblatt 1 schalltechnische Orientierungswerte, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebiets verbundene Erwartung auf einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Diese Orientierungswerte betragen für den Baugebietstyp WA (allgemeines Wohngebiet) 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts.

Die schalltechnischen Untersuchungen Bericht Nr. M134516/01 mit Datum vom 22.02.2017 und der Bericht Nr. M134516/02 mit Datum vom 26.04.2017 beurteilen die durch den öffentlichen Straßenverkehr am geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA) verursachten Geräuschimmissionen auf der Grundlage der DIN 18005-1:2002-07 „Schallschutz im Städtebau“. Demnach betragen die von der Münchner Straße (B 304) ausgehenden Verkehrslärmeinwirkungen an der Nordostfassade tagsüber 58 bis 60 dB (A) und nachts 52 bis 55 dB (A). An der Nordwest- bzw. Südwestfassade ergeben sich tagsüber 54 bis 57 dB (A) und nachts 48 bis 51 dB (A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebietes werden tags um 2 bis 5 dB (A) und nachts um 3 bis 10 dB (A) überschritten. An den übrigen Fassaden können die maßgeblichen Orientierungswerte hingegen eingehalten werden.

Der zur Beurteilung hilfsweise herangezogene Immissionsgrenzwert (IGW) der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB (A) tags und 49 dB (A) nachts wird tagsüber um maximal 1 dB und nachts um maximal 6 dB überschritten, so dass Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Allerdings sind aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht (§ 41 Abs. 2 BImSchG) aktive Schallschutzmaßnahmen weder zielführend noch sachgerecht. Um trotzdem gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen zu können, trifft der Bebauungsplan Regelungen, die geeignet sind, eine zumutbare Wohn- und Schlafruhe im Gebäude sicherzustellen. Dazu setzt der Bebauungsplan fassadenabschnittsbezogen die Einhaltung eines bestimmten Schalldämmmaßes für die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen fest. Schlafräume bei denen vor den Fenstern Beurteilungspegel in Höhe von  $L_r = 49$  dB (A) überschritten werden, sind darüber hinaus durch schalldämmte mechanische Lüftungen in Kombination mit Schallschutzfenstern so zu errichten, dass ein Innenraumpegel von 30 dB (A) nicht überschritten wird, oder es sind bauliche Maßnahmen mit gleicher Wirkung, wie z.B. besondere Fensterkonstruktionen, verglaste Loggien u.a. herzustellen, so dass der Innenraumpegel von 30 dB (A) bei teilgeöffneten Fenstern nicht überschritten wird.

Die festgesetzten Maßnahmen sind ausreichend und sachgerecht, zumal vorrangig eine Grundrissorientierung vorgesehen werden kann, die Schlaf- und Ruheräume im Bereich abgeschirmter Fassadenabschnitte anordnet. Aus bautechnischen Gründen müssen zudem in jedem Raum mechanische Lüftungen vorgesehen werden. In der Planfolge kann damit im Inneren eines künftig möglichen Gebäudes durch die Anordnungsmöglichkeiten der Räume und die Verwendung schallschützender Außenbauteile ein angemessener Lärmschutz gewährleistet werden, auch wenn an den lärmzugewandten Fassadenabschnitten Außenpegel vorliegen, welche die Orientierungswerte der DIN 18005 erheblich um 3 bis 10 dB (A) überschreiten. Städtebauliche Missstände entstehen dadurch nicht. Die Gemeinde hat sich bewusst dafür entschieden, diese Festsetzungen beizubehalten und keine zusätzlichen Maßnahmen zu fordern.

### **6.3 Lufthygienische Untersuchung**

Zur Beurteilung der gasförmigen Emissionen, die durch die Anlage und den Betrieb des Heizkraftwerkes hervorgerufen werden können, wurde das Ingenieurbüro Müller-BBM, Planegg, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 mit der Ausarbeitung einer lufthygienischen Untersuchung beauftragt. Der Bericht Nr. M77 229/1 mit Datum vom 19.01.2009 gelangte zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass durch den Betrieb des Heizkraftwerkes schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft hervorgerufen werden können.

### **6.4 Sonstiger Immissionsschutz**

Grundsätzlich sind für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 Geruchsimmissionen in einem für ein allgemeines Wohngebiet (WA) üblichen Umfang hinnehmbar. Richt- oder Grenzwerte werden weder erreicht noch überschritten. Allerdings ist infolge der landwirtschaftlichen Nutzung der benachbarten Felder mit temporären Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen zu rechnen, die trotz einer Bewirtschaftung nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis auftreten können und zu dulden sind.

Schädliche Umweltwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft, die durch gasförmige Emissionen, Staub, Gerüche, und Licht (Lichtemissionen) bewirkt werden können, sind auf der Grundlage des augenblicklichen Kenntnisstandes in der Planfolge auszuschließen.

Die vorhandenen Erkenntnisse aus den allgemeinen Planunterlagen sind ausreichend zur Beurteilung der Sachlage, zusätzlicher Klärungsbedarf in Form von Fachgutachten besteht nicht.

## **7. Grünordnung, Eingriffsregelung und besonderer Artenschutz**

Obwohl nach den Regeln des beschleunigten Verfahrens von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann, müssen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens und der Abwägung die Belange von Natur und Landschaft hinreichend Berücksichtigung finden, da mit der baulichen Nutzung des Umweltmediums Boden grundsätzlich eine Vielzahl verschiedenartiger, teilweise gegenläufiger Wirkungen verbunden sind, die einen immanenten Konflikt zwischen Städtebau und Naturschutz begründen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist die Grünordnung deshalb das wichtigste Hilfsmittel zur Bewältigung des geschilderten Zielkonfliktes, indem sie sowohl die Sicherung und Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes, als auch die Ordnung und Gestaltung von Freiflächen unterstützt. Im Sinne eines ausgewogenen Planungskonzeptes ist die Grünordnung in die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 integriert. Der Grünordnungsplan ist querschnittsorientiert und wird für die Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft herangezogen.

### **7.1 Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung**

Die vorliegende Planung dient der Innenentwicklung und schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau eines Gebäudekomplexes mit 63 Sozialwohnungen und 16 betreuten Wohnungen, um ein angemessenes Angebot an kostengünstigen Mietwohnraum in der Gemeinde bereitstellen zu können.

Die konzeptionelle Ausgestaltung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 100 basierte auf dem in der Rahmenplanung zur Innerortsentwicklung formulierten städtebaulichen Leitbild und übersetzte dieses durch nutzungsspezifische Kriterien und Ansprüche in ein qualitativvolles städtebauliches und grünplanerisches Gesamtkonzept. Wesentliche Elemente waren dabei breite öffentliche Grünflächen als Grünverbindungen und ein engmaschiges Netz an Fuß- und Radwegen, welche die baulichen Nutzungen einfassten. Diese Elemente werden im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100

zugunsten einer Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes (WA) deutlich reduziert. Der Gemeinderat hat in seiner Neubewertung der städtebaulichen Situation der Schaffung eines größtmöglichen Umfangs an kostengünstigen Wohnraum dem Vorzug gegeben gegenüber den ursprünglich, sehr großzügig geplanten, öffentlichen (Grün-) Flächen. Diese verbleiben nur noch in Form schmaler Grünstreifen entlang der nordöstlichen und südwestlichen Geltungsbereichsgrenze sowie in Form öffentlicher Verkehrsflächen erhalten.

Trotz der Reduzierung der öffentlichen Grünflächen besitzt das allgemeine Wohngebiet (WA) ausreichend bemessene, abwechslungsreiche und vielfältig nutzbare Freiflächen, die einen wichtigen Beitrag zum körperlichen und seelischen Wohlbefinden der künftigen Bewohner leisten können. Die Freiflächen gliedern sich in einen auf der Decke des Garagengeschoßes liegenden Innenhof und einer dem Gebäudekomplex südwestlich vorgelagerten Aufenthalts- und Spielfläche, welche den ursprünglichen Gedanken des durchgängigen Grünzugs aufgreift und funktional weiterentwickelt. Das Fußwegenetz dient zwar nunmehr hauptsächlich der Erschließung der Wohngebäude bleibt in seiner Engmaschigkeit und Durchlässigkeit aber weitgehend bewahrt und kann aufgrund einer entsprechenden Widmung in der Planfolge von der Allgemeinheit weitergenutzt werden. Eine wesentliche Abkehr von der ursprünglichen Planungskonzeption ist diesbezüglich nicht zu erkennen.

Insgesamt überlagern und ergänzen die in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 getroffenen Regelungen zur Be- und Eingrünung die Architektur und die Verkehrsflächen und binden das geplante Vorhaben ausgewogen in das Orts- und Landschaftsbild ein. In siedlungsökologischer Hinsicht setzen sie neben städtebaulichen Zielen auch Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege sowie Ziele des Klimaschutzes um und unterstützen die Bewältigung von möglichen negativen Planfolgen.

Bei der Auswahl der Bepflanzung sind die besonderen Standortverhältnisse sowie die Platzverhältnisse zu berücksichtigen und für alle Bereiche standortgerechte, möglichst heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Eine entsprechende Artenliste ist den Hinweisen zum Bebauungsplan zu entnehmen. Die standortgerechte Artenauswahl ist eine grundlegende Voraussetzung für die Vitalität, Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzung und begünstigt zeitgleich die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna.

Den Bauantragsunterlagen sollte ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beigelegt werden.

## **7.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**

Auf die einzelnen Umweltmedien bezogen, ergreift die konzeptionelle Ausgestaltung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 folgende Maßnahmen, um dem Integrationsinteresse von Natur und Landschaft und der Grundforderung nach Vermeidung bzw. Verminderung negativer Planfolgen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild / Ortsbild nachzukommen. Dabei können zunächst die Art des Vorhabens und seine Standortwahl als grundsätzliche Vermeidungsmaßnahmen angesehen werden, da durch die Nachverdichtung eines bereits überplanten Bereichs eine erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung und eine damit verbundene, unmittelbare Beeinträchtigung von Lebensräumen und Arten sowie ein Verlust von Boden oder natürlichen Bodenfunktionen vermieden werden kann.

Die Festsetzung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen trägt dem Grundsatz nach einem schonenden Umgang mit den Ressourcen und einer Minimierung des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt Rechnung. Auf die einzelnen Umweltmedien bezogen, ergreift die konzeptionelle Ausgestaltung der 1. Änderung des Bebauungsplans 100 folgende Maßnahmen, um der Grundforderung nach Vermeidung bzw. Verminderung der Eingriffsfolgen zu entsprechen:

### **Umweltmedien Arten und Lebensräume**

- Bereitstellung neuer Lebensräume innerhalb des Planungsgebietes durch Pflanzgebote und Fassadenbegrünung, Begrünung des Daches des Garagengeschoßes
- Festsetzung öffentlicher Grünflächen
- Festsetzungen und Hinweise zum Erhalt und Schutz von Vegetationsbeständen
- Hinweise zum besonderen Artenschutz

Die künftig mögliche Bebauung und Versiegelung des Planungsgebietes hat zunächst einen Funktionsverlust der Fläche als Lebens- und Teillebensraum für Tiere und Pflanzen zur Folge. Die in der konzeptionellen Ausgestaltung der Planung formulierten Maßnahmen und Festsetzungen kompensieren diese Verluste aber teilweise durch die Schaffung neuer Habitate.

**Umweltmedium Boden**

- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung von Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen als Höchstmaß
- Festsetzung von Materialien zur Oberflächenbefestigung
- Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen
- Hinweis zum Schutz des Mutterbodens

Das Planungskonzept lässt in der Folge eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1-3 BauNVO genannten Flächen bis zur Kappungsgrenze von GRZ 0,8 zu (bisher GRZ 0,6) und ermöglicht insoweit eine zusätzliche Inanspruchnahme bisher unversiegelter Grundflächen durch die Errichtung baulicher Anlagen, wie Zufahrten, Stellplätzen etc. Für diese Flächen werden die natürlichen Bodenfunktionen weiter eingeschränkt oder gehen gänzlich verloren.

Bei Schachtungs- und anderen Bodenarbeiten sind unbedingt Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB). Baubedingte Belastungen des Bodens, z.B. solche, die durch Verdichtung oder Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen entstehen, sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

**Umweltmedium Wasser / Grundwasser**

- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung einer Grundflächenzahlen als Höchstmaß
- Festsetzung von Materialien zur Oberflächenbefestigung
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen
- Festsetzungen zur intensiven Begrünung der Dachfläche des Garagengeschoßes
- Festsetzung zum Ausschluss von Tiefgaragen

Durch die genannten Festsetzungen wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes auf ein vertretbares Maß beschränkt und der Wasserhaushalt wird durch geeignete Maßnahmen reguliert. Zur Regulierung des Oberflächenabflusses übernimmt insbesondere die Begrünung des Garagengeschoßes eine wichtige Rolle, da sie die Infiltrationsfläche erhöht und den Niederschlagsabfluss verzögert.

Auswirkungen auf Oberflächengewässer erfolgen nicht, da weder Gewässer selbst, noch deren Überschwemmungsflächen von der Planung betroffen sind. Das Bebauungsplangebiet befindet sich allerdings in einem wassersensiblen Bereich, da ein hoher Grundwasserstand vorhanden ist. Dieser Grundwasserkörper kann durch die Errichtung der Fundamente angeschnitten werden. Die Errichtung einer Tiefgarage ist allerdings ausgeschlossen, um einen zu massiven Eingriff in den Grundwasserkörper zu vermeiden.

**Umweltmedium Klima und Luft**

- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Fassadenbegrünung, Begrünung des Daches des Garagengeschoßes

Bäume und Sträucher schützen in der Vegetationsperiode vor übermäßiger Einstrahlung und mildern bodennah die Temperaturextreme. Zusammen mit Grünflächen schaffen sie bereits auf kleinem Raum ein vergleichsweise großes Grünvolumen mit einem beträchtlichen Ausmaß verdunstender und Luftschadstoff bindender Oberfläche und bewirken damit eine positive Beeinflussung des Umweltmediums. Zudem besteht die Möglichkeit das Bauvorhaben an das kommunale Fernwärmenetz des Biomasse-Heizkraftwerkes anzubinden.

**Umweltmedium (Landschafts-) / Ortsbild**

- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- planungsrechtliche Sicherung von öffentlichen Grünflächen

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 getroffenen Regelungen zur Be- und Eingrünung überlagern und ergänzen die Architektur und die Verkehrsflächen und binden das geplante Vorhaben ausgewogen in das Orts- und Landschaftsbild ein.

### **7.3 Eingriffsregelung**

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich für Eingriffe auf der Grundlage der Eingriffsregelung ist demzufolge für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 nicht erforderlich.

### **7.4 Besonderer Artenschutz**

Zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigung durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Um Konflikte mit dem besonderen Artenschutzrecht, die möglicherweise sogar Vollzugshindernisse für den Bebauungsplan bilden könnten, auszuschließen, wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung in Form einer Potentialabschätzung durchgeführt. Untersucht wurde die Betroffenheit von prüfungsrelevanten Tierarten, die in der Planfolge ihren bisherigen Lebensraum ggf. verlieren können. Zusammenfassend kann folgendes festgestellt werden:

Gesicherte Nachweise von Tier- oder Pflanzenarten, die unter die Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes fallen, liegen für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans derzeit zwar nicht vor, ein Vorkommen einzelner Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder des § 1 der Vogelschutz-Richtlinie ist aber aufgrund der vorherrschenden Lebensraumstrukturen des Plangebietes unwahrscheinlich. Artenschutzrechtliche Konflikte, die geeignet sein könnten, der Umsetzung der Bebauungsplanänderung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenzusetzen, sind demnach nicht zu befürchten.

### **8. Flächen mit Bodenbelastungen**

Hinweise auf Altlasten oder sonstige Bedingungen, die eine Planung ver- oder behindern könnten, liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Dachau zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG).

### **9. Brandschutz**

Die Belange des vorsorgenden und abwehrenden Brandschutzes, wie z.B. eine ausreichende Löschwasserversorgung, sind berücksichtigt soweit sie Regelungsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sind. Die Erschließungsstraßen sind für Einsatzfahrzeuge ausreichend breit dimensioniert und mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zur möglichen Höhenentwicklung der Gebäude erfordern bei einer entsprechenden Bebauung den Nachweis zweier notwendiger Rettungswege über Rettungsgeräte der Feuerwehr oder über ein Drehleiterfahrzeug, was die Berücksichtigung notwendiger Feuerwehrezufahrten mit entsprechend befestigten Flächen auf dem Baugrundstück notwendig macht. Auf die Vorgaben der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“, in der derzeit gültigen Fassung vom Februar 2007 wird verwiesen.

### **10. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im Planungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke. Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht vorhanden. Da es aber nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden können, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass diese der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind. Ein Grabungsschutzgebiet besteht nicht.

### **11. Soziale und kulturelle Belange**

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Schaffung kostengünstigen Wohnraums mit einer besonderen Wohnumfeldqualität zu leiten. In der konzeptionellen Ausgestaltung der Planung wurden dabei die besonderen Bedürfnisse benachteiligter Haushalte sowie unterschiedlicher Nutzergruppen (Kinder, junge Familien, ältere und behinderte Menschen) berücksichtigt. Die beabsichtigte Gestaltung der Freiflächen schafft Aufenthaltsqualität im privaten und öffentlichen Raum und hilft soziale Kontakte in

der Nachbarschaft zu knüpfen. Die Gebäudestellung ermöglicht gleichermaßen eine ausreichende Freiflächenversorgung und einen angemessenen Sozialabstand zur Wahrung des Wohnfriedens.

Für die Teilnahme am sozialen und kulturellen Leben der Gemeinde liegen günstige Voraussetzungen vor, da das Ortszentrum mit Rathaus, kommunalen Einrichtungen, Veranstaltungsräumen der Vereine, gastronomischen Betrieben, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsbetrieben usw. in unmittelbarer Nähe liegen. Eine Haltestelle des ÖPNV ist über sichere Fuß- und Radwege erreichbar.

Die in der Planfolge zulässigen Vorhaben werden sich zudem nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in der unmittelbaren Nachbarschaft bereits wohnenden und arbeitenden Menschen im sozialen Bereich auswirken.

Auf die Belange der Baukultur reagiert die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 100 insbesondere durch die getroffenen Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Höhenentwicklung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Eingrünung usw., welche den herrschenden städtebaulichen Maßstab sowie die landschaftlichen Besonderheiten funktionsgerecht weiterentwickeln. Als Konkretisierung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ist Baukultur im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB das Ergebnis des Ausgleichs ökologischer, sozialer, ökonomischer und kultureller Aspekte. Diese Aspekte sind selbstverständlich in das planerische Handeln der Gemeinde Karlsfeld eingeflossen und schlagen sich in dem vorliegenden, sachgerechten Planergebnis nieder.

## **12. Energieeffiziente Planung und Klimaschutz**

Neben sozialen Beweggründen ist der Schutz und die nachhaltige Nutzung der natürlichen Ressourcen ein zentrales Element der zukunftsorientierten städtebaulichen Gesamtentwicklung Karlsfelds, die insbesondere der Erhaltung der Lebensqualität, der Gesundheit und der Wohnqualität der Bürger dienen soll.

Die langfristige Aufrechterhaltung der vielfältigen urbanen Nutzungen und Funktionen im Siedlungsschwerpunkt des Verdichtungsraums München sowie die sozialen und wirtschaftlichen Austauschbeziehungen und Verhaltensweisen sollen nicht zuletzt durch eine behutsame städtebauliche Entwicklung und die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts nachhaltig gestärkt werden. Hierzu diene in einem besonderen Maße der Bau des Biomasse-Heizkraftwerkes an der Parzivalstraße, der im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 100 planungsrechtlich vorbereitet wurde. Durch den Betrieb des Heizkraftwerkes wird Wärme für das Fernwärmenetz produziert und durch eine Kraft-Wärme-Kopplung Strom in das öffentliche Stromnetz eingespeist. Die Nutzung erneuerbarer Energien, verbunden mit einer effizienten Energieausbeute und einer Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes leistet einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Aufgrund der räumlichen Nähe kann der geplante Sozialwohnungsbau kostengünstig an die Fernwärmeversorgung angeschlossen werden.

Das Plangebiet liegt derzeit als unbebaute, aber weitgehend vegetationslose Fläche am Siedlungsrand von Karlsfeld. Der Verkehr auf der Münchner Straße und die ansässigen Betriebe der Umgebung können durch Emissionen die Luftsituation ungünstig beeinflussen. Insoweit besteht zwar eine Vorbelastung, die topografische Situation und der Grad der Immissionen lassen aber keine gravierenden Belastungssituationen befürchten. Ein ausreichender Luftaustausch erfolgt nach wie vor insbesondere aufgrund der dominanten Südwest-, bzw. Westwinde.

Zur Umsetzung der Klimaschutzziele und der energetischen Belange der Gemeinde Karlsfeld sind im Bebauungsplan Regelungen enthalten, die dem Klimawandel entgegenzutreten und die einer Anpassung an die Folgen des Klimawandels dienen können. Der Bebauungsplan entwickelt ein am Rande des Siedlungszusammenhangs liegendes, bereits überplantes Areal funktionsgerecht weiter. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen sind mit dem Ziel erfolgt, in der Planfolge kompakte Baukörper mit einem energetisch günstigen A/V-Wert (Verhältnis der wärmeabstrahlenden Außenhülle zum beheizenden Gebäudevolumen) zu ermöglichen und durch die Orientierung der Baukörper günstige Voraussetzungen für die Anordnung von Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie zu schaffen. Auf die Möglichkeit der Versorgung des Sozialwohnungsbau mit Wärmeenergie, die umweltfreundlich in der kommunalen Biomasse-Energieversorgungsanlage mit Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt wird, wurde bereits hingewiesen.

Die Regelungen zur Eingrünung des Plangebietes sowie zur Begrünung der Decke des Garagengeschoßes weisen eine hohe klimaschützende Relevanz auf, indem die natürlichen und klimawirksamen Bodenfunktionen möglichst erhalten und gefördert werden. Weitergehende Regelungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht erwogen. Die

Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 23b werden nicht genutzt, da hierfür keine situationsbezogene, städtebauliche Rechtfertigung gesehen wird. Allerdings soll beim Bauvollzug auf die Möglichkeiten energieeffizienter Bauweisen hingewiesen und auf deren Umsetzung hingewirkt werden.

### 13. Bodenordnung

Die Durchführung von bodenordnenden Maßnahmen ist nicht vorgesehen.

### 14. Sonstige abwägungsbedürftige Belange

Sonstige, mehr als geringfügige oder schutzbedürftige Belange sind derzeit nicht ersichtlich.

### 15. Wesentliche Umweltwirkungen

In der Folge des Bebauungsplans sind keine erheblichen negativen Umweltwirkungen zu erwarten.

### 16. Städtebauliche Kennzahlen

Fläche des Geltungsbereichs: F = ca. 10.350 m<sup>2</sup> 100,0 %  
davon:

- allgemeines Wohngebiet (WA) F = ca. 7.125 m<sup>2</sup> 68,9 %
- öffentliche Straßenverkehrsflächen F = ca. 2.230 m<sup>2</sup> 21,5 %
- öffentliche Straßenverkehrsflächen,  
Geh- und Radwege F = ca. 260 m<sup>2</sup> 2,5 %
- öffentliche Grünfläche, Grünverbindung F = ca. 735 m<sup>2</sup> 7,1 %

zulässige Grundfläche im WA nach § 19 Abs. 2 BauNVO F = ca. 2.850 m<sup>2</sup>  
GRZ 0,4

zulässige Grundfläche im WA einschließlich Überschreitung  
gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, GRZ 0,8 F = ca. 5.700 m<sup>2</sup>  
GRZ von 0,34

erwartete Einwohner im allgemeinen Wohngebiet  
ca. 79 Wohneinheiten \* 1,7 Einwohner / WE ca. 135 Einwohner

### 17. Verwendete Unterlagen

- Gemeinde Karlsfeld,  
rechtswirksamer Flächennutzungsplan, Fassung vom 13.12.2012
- Gemeinde Karlsfeld,  
Landschaftsplan Entwurf, Fassung vom November 2004
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformatik, Digitale Flurkarte, Luftbild,  
Biotopkartierung usw., MÜNCHEN
- Regionalplan München, digitale Fassung, RPV, MÜNCHEN
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Dachau, OKTOBER 2005
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz Fin-web, Bayerisches Landesamt für Umwelt
- GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern), Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bayerischer Denkmalatlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Müller-BBM  
Lufthygienische Untersuchung, Anwendbarkeit der 12. BImSchV, Abfallwirtschaft,  
Energienutzung, Bericht Nr. M77 229/1, Planegg, 19.01.2009
- Müller-BBM  
Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. M134516/01, Planegg, 22.02.2017
- Müller-BBM  
Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. M134516/02, Planegg, 26.04.2017

- Müller-BBM  
Schalltechnische Beurteilung der beantragten Anlage und Berechnung der Schallimmissionen in der Umgebung, Bericht Nr. M77 223/2, Planegg, 12.01.2009
- Müller-BBM  
Schalltechnische Beurteilung der durch den öffentlichen Straßenverkehr an den süd- und südöstlich vom HKW geplanten Wohnbebauungen verursachten Geräuschimmissionen, Bericht Nr. M77 223/3, Planegg, 09.03.2009
- Müller-BBM  
Gewerbegeräuschsituation und Festlegung von Schallemissionskontingenten, Bericht Nr. M77 223/5, Planegg, 16.07.2009
- Müller-BBM  
Schalltechnische Beurteilung der durch den öffentlichen Straßenverkehr an den süd- und südöstlich vom HKW geplanten Wohnbebauungen verursachten Geräuschimmissionen, Bericht Nr. M77 223/6, Planegg, 21.07.2009
- Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak  
Verkehrsuntersuchung Karlsfeld, München 29.10.2002  
Verkehrsuntersuchung Karlsfeld, München 14.02.2003

Karlsfeld, den .....

(Siegel)

.....  
Stefan Kolbe  
Erster Bürgermeister

**Anlage 1:**      **Bebauungsplan Nr. 100 „Parzivalstraße Heizkraftwerk / Wohnen für Senioren“,**  
**rechtsverbindlich seit 10.12.2009 (Ausschnitt Bebauungsplanzeichnung)**



räumlicher Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 93

