

Gemeinde

# Karlsfeld

Lkr. Dachau

Bebauungsplan

## Bebauungsplan Nr. 106 Nördliche Bayernwerkstraße

Planfertiger

**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

Az.: 610-41/2-93

Bearb.: Baz/MD/KR

Plandatum

10.04.2019



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen.....</b>	<b>2</b>
	3.1 Regionalplan.....	2
	3.2 Flächennutzungsplan.....	3
	3.2 Hochwasserschutz.....	4
	3.3 Bodenschutz.....	6
	3.5 Grundwasser.....	7
<b>4</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes.....</b>	<b>7</b>
	4.1 Lage, Größe und bestehende Nutzungen.....	7
	4.2 Erschließung und Versorgung.....	8
<b>5</b>	<b>Planinhalte.....</b>	<b>8</b>
	5.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
	5.2 Überbaubare Grundstücksflächen.....	9
	5.3 Maß der baulichen Nutzung.....	9
	5.4 Erschließung, Stellplätze, Tiefgaragen, Ver- und Entsorgung.....	10
	5.5 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Umweltbericht, Artenschutz.....	11
	5.6 Immissionsschutz.....	13
	5.7 Klimaschutz und Klimaanpassung.....	13
<b>6.</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>15</b>

### Anlagen:

Schall- und Erschütterungstechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermaier GmbH aus Altomünster, Bericht Nr. 5793.2 / 2019 – FB mit Stand vom 06.02.2019

Hochwasserschutzkonzept des Ingenieurbüros Mayer aus Aichach-Untergriesbach zum Bebauungsplan Nr. 106 „Nördliche Bayernwerkstraße“ mit Stand vom 06.02.2019

Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Landschaftsarchitekten Hartmut Lichti aus Dachau mit Stand vom 29.10.2018

## 1 Anlass und Ziel der Planung

In der Gemeinde Karlsfeld ist Bedarf an neuen Wohngebieten vorhanden. Hinzu kommt, dass im Gemeindegebiet wie im gesamten Umland von München ein hoher Siedlungsdruck besteht und kaum ausreichend Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. Des Weiteren herrscht bislang im Gebiet der Gemeinde Karlsfeld ein Mangel an seniorenrechtlichen Wohnmöglichkeiten.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 29.09.2016 beschlossen, am nordwestlichen Ortsrand von Karlsfeld, westlich der S-Bahnlinie, für einen bereits teilweise bebauten Bereich einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Ziel der Planung ist es daher, entlang der Bayernwerkstraße, nördlich bestehender Wohnbebauung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Mehrgenerationenhauses und von Hausgruppen zu schaffen und die Möglichkeiten sozial- und familiengerechten Wohnens zu verbessern.

Um dieses Ziel zu erreichen und einen nachhaltigen und sparsamen Umgang mit verfügbaren Flächen zu gewährleisten, wird ein hohes Maß an baulicher Dichte angestrebt.

## 2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept umfasst dabei folgende Punkte:

- Verwirklichung verschiedener Wohnformen: Hausgruppen sowie Geschosswohnungsbau mit kleineren Wohnungsgrößen
- Gestaffelte Bebauung in Ost-West Richtung mit höheren Dichten und Wandhöhen. Dabei werden die Gebäude im Westen mit einer Wandhöhen von 6,30 festgesetzt, während der Geschosswohnungsbau im Osten bis zu einer Wandhöhe von 9,50 m bei einer flachen Dachneigung errichtet werden kann.
- kompakte Baukörper als Geschosswohnungsbau für Mehrgenerationenhaus im Osten des Geltungsbereichs als Abschirmung zur Bahnlinie und Bayernwerkstraße im Sinne des Immissionsschutz
- Kubaturen der Hausgruppen orientieren sich am Bestand südlich des Baugebietes
- Situierung der Stellplätze nördlich des Baugebietes entlang der geplanten Straße
- Schaffung einer Erschließungsfläche in Norden mit Wendebereich für Feuerwehr und Entsorgungsfahrzeuge um zusätzlichen Verkehr im Wohngebiet zu vermeiden

## 3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 3.1 Regionalplan

Gemäß dem mit Stand vom 14.06.2018 beschlossenen (jedoch derzeit noch nicht für verbindlich erklärten) Regionalplan der Region München liegt das Plangebiet (blau umrandet) zwischen einem Siedlungsschwerpunkt (rot

schraffiert) und einem Regionalen Grünzug (grün schraffiert). Zielkonflikte ergeben sich nicht.



Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region München

Die regionalplanerischen Grundsätze zum Siedlungswesen, wie beispielsweise eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur, eine Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte der Gemeinde und eine Orientierung am öffentlichen Personennahverkehr, werden beachtet.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt, ein Teilbereich als Fläche für die Landwirtschaft. Im Übergang zur freien Landschaft ist eine Ortsrandeingrünung geplant.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. In Verbindung mit § 13a Abs. 2 und § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 kann von der frühzeitigen Beteiligung und einer Umweltprüfung abgesehen werden. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Er ist im Wege der Berichtigung nachträglich anzupassen.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

### 3.2 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt größtenteils innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche.

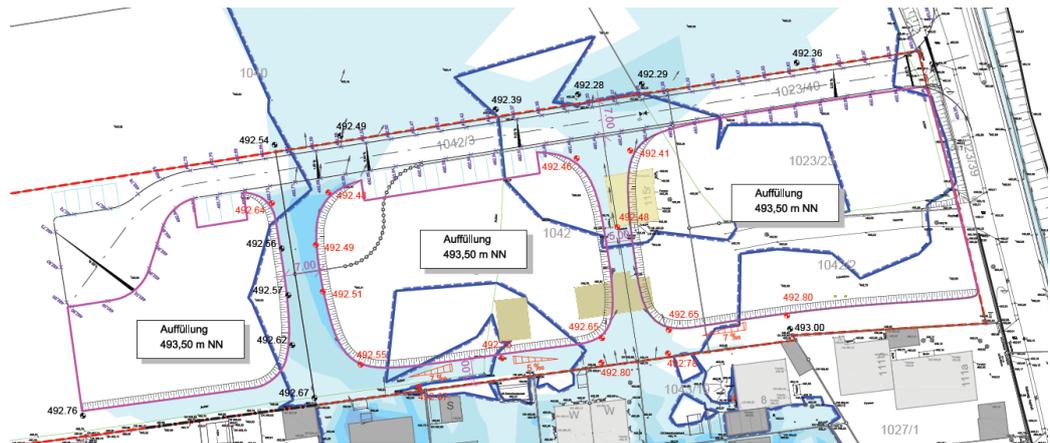


Ausschnitt Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete  
 Basiskarte: ATKIS: © 2018 Bayerische Vermessungsverwaltung,  
 Geofachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt

Derzeit ist die vorläufige Sicherung und Festsetzung eines Überschwemmungsgebietes HQ<sub>100</sub> seitens des Wasserwirtschaftsamtes München in Planung.

Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind gemäß § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes bei der Ausweisung neuer Baugebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen.

Zur Lösung der Hochwasserproblematik hat die Gemeinde Karlsfeld seitens des Ingenieurbüros Mayr aus Aichach-Untergriesbach ein Hochwasserschutzkonzept mit Stand vom 06.02.2019 erarbeiten lassen.



Ausschnitt aus dem Hochwasserschutzkonzept, Lageplan HQ<sub>100</sub>,  
M 1:1000

Den Kern dieses Konzeptes stellt die Erhaltung des nördlich gelegenen Retentionsraumes bis hin zum Reschenbach dar. Es schließt damit an das Konzept für das Landkreismuseum an.

Wesentliche Komponenten sind:

- Auffüllungen im Plangebiet, sodass die geplanten Baugrundstücke hochwasserfrei liegen (mindestens 50 cm über dem Wasserspiegel HQ<sub>100</sub>)
- Fassung des aus der südlich gelegenen Bestandsbebauung in das Plangebiet strömenden Hochwassers in einem Korridor zwischen bestehender und geplanter Bebauung
- kontrollierte Durchleitung des Hochwassers durch das Plangebiet mittels zwei Korridoren, Vermeidung von Rückstauwirkungen und anschließende Ausbreitung des Hochwassers nördlich der geplanten Bebauung
- bis hin zum Reschenbach keine nennenswerte Änderung des Retentionsraumes (ca. 65 m<sup>3</sup> Retentionsraum innerhalb des B-Plan-Umgriffs gehen verloren, der verloren gegangene Retentionsraum kann auf dem Grundstück ausgeglichen werden)
- Retentionsraum steht auf Teilflächen der Flurstücke 1003/2 und 1014/12 der Gemarkung Karlsfeld, die bereits für den Retentionsraumverlust durch das Landkreismuseum hergestellt wurden, zur Verfügung.



Abbildung Teilfläche des Geltungsbereiches (schwarz umrandet, Fl. Nrn. 1003/2 und 1014/12) des Entwurfes des Bebauungsplans Nr. 110 „Gymnasium und Kita“ i.d.F. vom 24.10.2018 mit Darstellung der Wasserwirtschaftlichen Ausgleichsfläche (Retentionsraumausgleich) (blau umrandet)

### 3.3 Bodenschutz

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden derzeit zum Teil landwirtschaftlich genutzt, zum anderen Teil sind sie bereits bebaut. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 106 befindet sich größtenteils in einem Bereich, für den der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlsfeld Wohnbaufläche vorsieht. Lediglich der äußerste westliche Teil des Geltungsbereichs beinhaltet Flächen, für die der Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft darstellt. Aufgrund der unterschiedlichen Maßstabsebene und Detailschärfe lässt der Flächennutzungsplan Gestaltungsspielräume bei der Bebauungsplanung offen. Vorliegend wird die Erweiterung des Bauraumes nach Wes-

ten ohnehin nur nötig, um Abflussräume im Hochwasserfall zu schaffen. Eine Erhöhung des ursprünglich geplanten Bauvolumens findet jedoch tatsächlich nicht statt. Auch der Versiegelungsgrad wird gegenüber dem ursprünglichen Entwurf nicht erhöht.

Die Inanspruchnahme der Flächen ist vorliegend nötig, da keine anderweitigen Flächen zur Verfügung stehen, auf denen die geplante Bebauung stattfinden kann. Zwar stellt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlsfeld weitere Wohnbauflächen dar. Diese befinden sich jedoch in Privatbesitz und sind einer kurz- bis mittelfristigen Entwicklung nicht zugänglich. Aufgrund des hohen Siedlungsdrucks, dem die Gemeinde Karlsfeld durch ihre Lage angrenzend an die Landeshauptstadt München unterliegt, ist jedoch eine zeitnahe Bereitstellung von Wohnungen unabdingbar.

Im Siedlungsbereich liegen keine Flächen vor, auf denen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung Bauflächen im erforderlichen Ausmaß geschaffen werden könnten. Die Gemeinde Karlsfeld hat sich zum Ziel gesetzt, sozial- und familienverträgliches Mehrgenerationenwohnen zu entwickeln. Geplant ist unter anderem die Umsetzung eines Mehrgenerationenhauses, in dem Genossenschaftswohnungen für alle Bevölkerungsgruppen untergebracht werden sollen. Die Umsetzung eines derartigen Konzepts kann nicht durch einzelnen Baulückenschluss gewährleistet werden sondern bedarf einer gebündelten Entwicklung an einem Standort mit entsprechender Flächengröße. So sind unter anderem ein barrierefreier Ausbau der Gebäude und eine barrierefrei Erschließung erforderlich.

All diese Anforderungen werden am vorliegenden Grundstück erfüllt beziehungsweise können im Fall des barrierefreien Ausbaus aufgrund der vorhandenen Erschließungssituation dort umgesetzt werden.

Der Nutzung als Flächen für sozialen Wohnungsbau ist vorliegend höheres Gewicht als einer Nutzung für landwirtschaftliche Fläche einzuräumen, zumal nur auf einem Teil des Planungsgebietes bisher landwirtschaftliche Nutzung stattfindet.

### **3.5 Grundwasser**

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

## **4 Beschreibung des Plangebietes**

### **4.1 Lage, Größe und bestehende Nutzungen**

Das Gebiet liegt im südwestlichen Gemeindegebiet von Karlsfeld, westlich der Bayernwerkstrasse. Südlich befinden sich bestehende Einfamilien- und Doppelhäuser, im Norden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Das Plangebiet hat eine Größe ca. 9.100 qm. Vorgesehen ist die Neubebauung der Grundstücke Fl. Nr. 1023/23 und 1042/2 mit einem Mehrgenerationenhaus und des Grundstücks Fl. Nr. 1041 Teilfläche mit Hausgruppen als Reihenhäuser und dazugehörige Garagen, und Stellplätze. Im mittleren Grundstück Fl.Nr. 1042 ist eine Bebauung mit Hausgruppen oder alternativ Geschosswohnungsbau mit Tiefgarage vorgesehen.

Im Bestand ist das Plangebiet mit einem Einfamilienhaus und zwei Nebengebäuden bebaut. Der Abriss ist geplant. Das übrige Plangebiet bilden landwirtschaftliche Nutzflächen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist weitgehend eben.

## **4.2 Erschließung und Versorgung**

Das geplante Baugebiet ist über die Bayernwerkstraße erschließbar. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Die Bayernwerkstraße führt zur Bundesstraße B304 zwischen Dachau und München.

Das Gebiet liegt in ca. 800 m Entfernung von der MVV Haltstelle „München-Karlsfeld“.

Die wichtigsten Nahversorgungseinrichtungen Karlsfelds befinden sich jenseits der S-Bahn-Linie in etwa einem Kilometer Entfernung und sind gut über einen Radweg oder mittels Bus zu erreichen.

## **5 Planinhalte**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO unterteilt in „WA 1“ und „WA 2“ ausgewiesen. Um Störungen zu vermeiden und den Charakter eines ruhigen Wohngebiets für das Plangebiet und seine Umgebung zu gewährleisten, werden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO, nämlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen für unzulässig erklärt.

Durch zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben und Anlagen für Verwaltung könnten die neuen Wohnnutzungen im Umfeld durch Lärmbelastungen beeinträchtigt werden. Gartenbaubetriebe benötigen große Betriebsflächen, die hier nicht zur Verfügung gestellt werden können. Die aus Tankstellen ausgehenden Belastungen (Lärm, Geruch, Verkehrsbelastung) entsprechen nicht den städtebaulichen Planungszielen.

Darüber hinaus sind Mobilfunkanlagen innerhalb des Planungsgebietes unzulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 muss die Bauleitplanung die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigen. Aufgrund der Ortsrandlage und der guten Einsehbarkeit des Planungsgebiets und ihrer optischen Wirkung würde die Errichtung von Mobilfunkantennen das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Auch die Homogenität der schon bestehen-

den und entstehenden Dachlandschaft würde durch solche Anlagen empfindlich gestört werden. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass die Mobilfunkanlagen durch ihr gewerbliches Erscheinungsbild dem Charakter des Baugebiets als Allgemeines Wohngebiet widersprechen, wodurch unter anderem auch der soziale Frieden des Quartiers gestört würde.

Seitens des Straßen- und Schienenverkehrs besteht eine hohe Lärmbelastung im Bereich der geplanten Wohnnutzung, weswegen im Bebauungsplan u.a. eine abschirmende Bebauung als bauliche Schallschutzmaßnahme festgesetzt ist (siehe Kapitel 5.6). Um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, ist die Wohngebietsnutzung erst zulässig, nachdem die Gebäudewand entlang der festgesetzten Baulinie mit der verbindlich festgesetzten Wandhöhe hergestellt ist.

## **5.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**

Der Bebauungsplan setzt die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien fest, wobei die Baulinien im WA1 entlang der Bayernwerkstraße festgesetzt sind. Dies geschieht im Sinne des Immissionsschutzes. In Verbindung mit den Festsetzungen zur Wandhöhe (siehe Kapitel 5.3) wird eine gestaffelte Bebauung sichergestellt, wobei die östliche Fassade des Gebäudes im WA1 als Abschirmung von dem Emissionsorten der Bahn sowie der Straße dient. Die Außenwohnbereiche sowie Innenhöfe liegen somit lärmabgewandt.

Das Bebauungskonzept sieht im Osten, angrenzend an die Bayernwerkstraße die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses mit 17 Wohneinheiten vor. Im Westen des Plangebiets sollen Hausgruppen mit jeweils einer Wohneinheit entstehen. Für den mittleren Bereich soll die Errichtung von Hausgruppen oder alternativ Geschosswohnungsbau freigestellt sein. Die Festsetzungen zu Einzelhäusern und Hausgruppen sind im Bebauungsplan entsprechend gefasst.

## **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Für die einzelnen Baugrundstücke wird mittels Baugrenzen die überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen.

Die höchstzulässige Grundfläche (GR) wird entsprechend des vorliegenden Entwurfs festgesetzt, um die Versiegelung auf das nötige Maß zu beschränken. Dieser sieht im Westen (WA1) eine großflächige Bebauung mit 700 qm für das gesamte neue Baugrundstück nach Aufhebung der Grundstücksgrenze zwischen den Flurnummern 1042/2 und 1023/23 vor. Im WA2 ist das mittlere Grundstück in zwei Teilbereiche gegliedert, für die jeweils eine GR von 210 qm festgesetzt ist. Im Westen des Bebauungsplans, im Bereich der Fl.Nr. 1041 beträgt die GR 320 qm.

Die höchstzulässige Grundfläche beträgt in der Summe 1.440 qm. Bezogen auf die Nettobaufläche (ca. 5.110 m<sup>2</sup>) errechnet sich daraus für das gesamte Baugebiet eine durchschnittliche Grundflächenzahl GRZ von 0,28.

Die vorgesehene Bebauung weist eine Grundflächenzahl von 0,34 für die Fl. Nrn. 1023/23 und 1042/2 und 0,22 für die Fl. Nr. 1042 sowie 0,27 für die Fl. Nr.1041 auf.

Bei der Ermittlung der o.g. GRZ-Werte der einzelnen Grundstücke wurde das Nettobauland zugrunde gelegt. Das bedeutet, dass jeweils die anteiligen Stra-

ßenflächen, Fläche für den Hochwasserschutz, Böschungen und die Private Grünfläche abgezogen wurden.

Die höchstzulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Tiefgaragen mit ihren jeweiligen Zufahrten sowie durch Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO im Bereich „WA 1“ bis zu einer Gesamt-GRZ von max. 0,7 und im Bereich „WA 2“ bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,65 (östliche Baufläche) bzw. 0,75 (westliche Baufläche) überschritten werden.

Für die Terrassen und Balkone sowie Eingangsüberdachungen darf die höchstzulässige GR gem. § 16 Abs. 5 BauNVO in „WA 1“ um max. 15% und in „WA 2“ um max. 20 % überschritten werden. Die festgesetzte Gesamt-Grundflächenzahl ist einzuhalten.

Die Oberkante Geländenniveau wird mit 493,5 m ü. NN; festgesetzt. Abweichungen für Stellplätze, Wege, Treppen sowie Rampen sind zulässig. Aufgrund des Hochwasserschutzes muss die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens mindestens 0,25 m über dem festgesetzten Geländenniveau liegen.

Als Dachform wird Satteldach festgesetzt. Die Dachneigung für den Neubau im Bereich „WA 1“ beträgt 10° bis 15° und im Bereich „WA 2“ 25° bis 35°. Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Für den Bereich „WA 1“ wird die maximale Wandhöhe auf 9,5 m und „WA 2“ auf 6,3 m festgesetzt. Entlang der Baulinie ist die Wandhöhe von 9,5 m zwingend festgesetzt, um im Sinne des Immissionsschutzes eine abschirmende Riegelbebauung sicherzustellen.

Die Geltung der Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung Bay-BO wird festgesetzt, so dass die ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet ist. Die Abstandsflächen werden bis auf nördlichen Teil der Bebauung auf der Fl. Nr. 1023/23 und 1042/2 eingehalten. Die Abstandsflächenüberschreitung ist städtebaulich unbedenklich da sie auf der neu geplanten Straßenfläche zu liegen kommt. Aus diesem Grund werden hier verkürzte Abstandsflächen festgesetzt.

Des Weiteren werden folgende Punkte berücksichtigt:

Die besondere soziale Nutzung bedingt eine deutlich von der umgebenden Bebauung abweichende Kubatur, sowohl hinsichtlich der zulässigen Grundfläche, als auch der zulässigen Wohneinheiten. Da es sich um eine Einrichtung handelt, die der Allgemeinheit dient, ist dies auch städtebaulich gerechtfertigt. Die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum auch für ältere Gemeindemitglieder gehört explizit zur Aufgabe funktionierender Ortsgemeinschaften und soll sich daher auch durch entsprechende Bebauung im Ortsbild niederschlagen. Vor diesem Hintergrund hält die Gemeinde die besondere Kubatur auf diesem Grundstück für gerechtfertigt und auch städtebaulich vertretbar.

#### **5.4 Erschließung, Stellplätze, Tiefgaragen, Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die Bayernwerkstrasse. Entlang der Erschließungstrasse sind Stellplätze festgesetzt. Die Höhenlagen der Stellplätze sind an das Straßenniveau anzupassen. Im Bereich des Mehrgenerationenhauses sowie dem östlichen Baugrundstück im Bereich „WA2“ soll die Unterbringung der Stellplätze auch in Tiefgaragen freigestellt sein. Aus diesem

Grund sind auf den Flurstücken Nrn. 1023/23, 1042 und 1042/2 Tiefgaragen im Bauland auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die erforderlichen Einrichtungen der Ver- und Entsorgung sind vorhanden. Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Für den Bereich „WA 1“ wird auf der Grundlage eines integrierten Mobilitätskonzepts ein Stellplatzschlüssel von 1,2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt der in einem Städtebauliche Vertrag festgehalten wird.

Im „WA 2“ gelten die Regelungen der gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Karlsfeld.

Zum Integrierten Mobilitätskonzept / Stellplätze von „MARO“ gehören:

- Fahrradfreundliche Abstellflächen in ausreichender Anzahl (gemäß ADFC-Empfehlung)
- Sharing von eBikes und Fahrradanhängern
- MVV-Karten-Sharing (kostenlos für die Bewohner)

## **5.5 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Umweltbericht, Artenschutz**

### **5.5.1 Festsetzungen zur Grünordnung**

Aufgrund der Nähe zum Reschenbach und der Lage des Plangebietes im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche ist eine Gliederung des geplanten Baugebietes in bebaubare Bereiche und Flächen mit Funktion für den gefahrlosen Hochwasserabfluss erforderlich. Diese Flächen werden als private Grünflächen festgesetzt und umgrenzt als „Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“.

Mittels Baumpflanzungen erfolgen aus gestalterischen und mikroklimatischen Gründen eine Durchgrünung der Baugrundstücke und eine Eingrünung der geplanten Erschließungsstraße. Auf diese Weise wird ein harmonischer Übergang zwischen dem Baugebiet und der angrenzenden Kulturlandschaft geschaffen.

### **5.5.2 Eingriffs-/Ausgleichsregelung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von natura 2000-Gebieten zu erwarten sind, UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden oder das Abstandsgebot gemäß § 50 Satz 1 BImSchG betreffend Störfallbetriebe verletzt wird. Es wird eine Grundfläche von weniger als 10.000 qm festgesetzt und die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erfor-

derlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweisen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Fassaden- und Dachbegrünung für Garagen zur Regulierung des Kleinklimas und des Wasserhaushaltes
- Ortsrandeingrünung
- Gliederung des Baugebietes durch Grünflächen
- naturnahe Gestaltung privater Grünflächen
- Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen
- Eingrünung der Erschließungsstraße

### 5.5.3 Artenschutz

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

Aufgrund der vorhandenen Lebensraumstrukturen (Gehölzbestände und teilweise alter Gebäudebestand, der sich als Habitat für Gebäudebrüter und Fledermäuse eignet) wurde zur Wahrung artenschutzrechtlicher Belange im Auftrag der Gemeinde durch den Landschaftsarchitekten Herrn Lichti aus Dachau eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit Stand vom 29.10.2018 durchgeführt. Ergebnis der Prüfung ist, dass bei Einhalten folgender Maßnahmen keine Konflikte mit dem Artenschutz zu erwarten sind:

- Die Beseitigung der Gehölze erfolgt im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar), außerhalb der Brutzeit.
- Zur Vermeidung eventueller Tötung von einzelnen Fledermäusen beim Gebäudeabbruch erfolgt eine Kontrolle des Wohnhauses vor dem Abbruch auf ausfliegende Fledermäuse und ggf. Vergrämung.
- Abbruch der Gebäude möglichst außerhalb der Brutzeit. Alternativ ist durch Vergrämung oder auf andere Weise sicher zu stellen, dass eine Brut zum Abbruchzeitpunkt ausgeschlossen werden kann.
- Zur Erhaltung der Brutmöglichkeiten sind an den neuen Gebäuden drei für den Haussperling geeignete Nistkästen anzubringen.

## 5.6 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung mit der Projektnummer 5793.2 / 2019 - FB des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altomünster vom 06.02.2019 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten zu quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Die Berechnungen der Beurteilungspegel ergaben für den Schienen- und Straßenverkehrslärm eine hohe Lärmbelastung sowie Überschreitungen der zutreffenden Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Immissionsgrenzwerte, so dass bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Die Gemeinde Karlsfeld hat die Lärmsituation bis zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV abgewogen, da die Verkehrsbelastung durch die Bayernwerkstraße (DTV-Zahl) als wichtige innerörtliche Straße und die Bundesbahnstrecke München-Treuchtlingen bereits zum jetzigen Zeitpunkt auf einem Niveau ist, die eine Abwägung der Immissionsschutzbelange zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV gerechtfertigt erscheinen lässt.

Hinsichtlich der Erschütterungsimmissionen sind keine Einwirkungen auf den Menschen zu erwarten. Es können jedoch geringfügige Störungen durch sekundären Luftschall hervorgerufen werden.

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß §3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Zur Abschirmung der Wohnbebauung, ist eine Riegelbebauung entlang der östlichen Grenze des Plangebiets vorgesehen, die durch eine Baulinie in Verbindung mit einer vorgeschriebenen Wandhöhe verbindlich festgesetzt ist (siehe Kapitel 5.1 und 5.2). Um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, ist entlang der Baulinie ein Bereich festgesetzt, in dem keine schutzbedürftigen Räume im Sinne des Punktes 3.16 der Din 4109-1:2016-07 (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen) zulässig sind. Auf diese Weise ist gewährleistet, dass die schutzbedürftigen Nutzungen der Räume in den straßenabgewandten, lärmgeschützten hinterliegenden Bereichen der Bebauung umgesetzt werden.

## 5.7 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

che, 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 CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Baumpflanzungen, Fassadenbegrünung und Dachbegrünung, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Gliederung des Baugebietes durch private Grünflächen, dadurch Regulierung des Kleinklimas und klimatischer Ausgleich durch Wechsel von bebauten und unbebauten Flächen
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen, dadurch Verringerung des Abflusses von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet, Freihalten von Korridoren zwischen der Bebauung, dadurch Gewährleistung des gefahrlosen Abflusses von Hochwasser, Aufschüttung des Geländes, um Plangebäude hochwasserfrei zu stellen, gleichzeitig Retentionsraumausgleich für Überschwemmungen am Reschenbach
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs und Einsparung von Ressourcen, Ausweisung von Bauland im Nahbereich der S-Bahn und einer Bushaltestelle, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO <sub>2</sub> -emittierenden Individualverkehr, darüber hinaus gute Anbindung ans Radwegenetz
Vermeidung von CO <sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO <sub>2</sub> Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO <sub>2</sub> neutrale Materialien)	Förderung der CO <sub>2</sub> -Bindung durch Pflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme

## 6. Flächenbilanz

• Geltungsbereich,	9100 qm
• öffentliche Verkehrsfläche, Straßenbegleitgrün	1560 qm
• öffentliche/ private Grünfläche,	340 qm
• Hochwasserfläche, Böschungsfläche	2090 qm
• Baufläche/ private Baugrundstücksfläche,	5110 qm
• Grundfläche	1440 qm

Gemeinde: Karlsfeld, den .....

.....  
Stefan Kolbe (Erste Bürgermeister)