



Gemeinde Karlsfeld

Bebauungsplan Nr. 102 mit integrierter Grünordnung

„Krenmoosstraße 9, ehemaliges Postgebäude“

Begründung



Karlsfeld, den 28.12.2010

topos
Becker-Nickels+Steuernagel Architekten GmbH
Baaderstraße 10
80469 München

0.1 Ortsplanausschnitt (ohne Maßstab)



Bildnachweis: Ortsplan Städte-Verlag E.v. Wagner & J. Mitterhuber GmbH, Fellbach

Planfertiger:

topos

Becker-Nickels+Steuernagel Architekten GmbH
Baaderstraße 10
80469 München

Tel: 089 / 263031 Fax: 089 / 263035
Email: topos-bnst@t-online.de

gefertigt am:

28.12.2010

ergänzt / geändert am:

Bearbeitung:

Nikolaus Brandmair
Dipl. Ing. (FH), Landschaftsarchitekt & Stadtplaner

Inhalt

- 0.1 Ortsplanausschnitt (ohne Maßstab)**
- 0.2 Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)**

Grundlagen, Ziel und Inhalte des Bebauungsplans

- 1. Einleitung**
 - 1.1 Anlass und Zweck des Bebauungsplans
- 2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben**
 - 2.1 Rechtsgrundlagen
 - 2.2 Wahl des Verfahrens
 - 2.3 Regionalplan
 - 2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung
- 3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planungsgebiet**
 - 3.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Bebauungsplans
 - 3.2 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Planbereich und im näheren Umfeld
 - 3.3 Natürliche Grundlagen
 - 3.4 Verkehrsstruktur
 - 3.5 Technische Infrastruktur
- 4. Planungskonzept und Erläuterungen zu den Festsetzungen**
 - 4.1 Städtebauliches Konzept und planerische Zielvorstellung
 - 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, zu Nebenanlagen, Stellplätzen und zur Bauweise
 - 4.5 Regelungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen
 - 4.6 Regelungen zur baulichen Gestaltung, zu Dächern und Werbeanlagen
- 5. Technische Infrastruktur**
- 6. Immissionsschutz**
 - 6.1 Schallschutz
 - 6.2 Schalltechnische Beurteilung des Verkehrslärms
 - 6.3 Beurteilung von Gewerbelärm
 - 6.4 Sonstiger Immissionsschutz
- 7. Grünordnung, Eingriffsregelung und Artenschutz**
 - 7.1 Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung
 - 7.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen
 - 7.3 Eingriffsregelung
 - 7.4 Belange des besonderen Artenschutzes
- 8. Altlasten**
- 9. Brandschutz**
- 10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**
- 11. Denkmalschutz und Denkmalpflege**
- 12. Wesentliche Umweltwirkungen**
- 13. Sonstige abwägungsbedürftige Belange**
- 14. Städtebauliche Kennzahlen**
- 15. Verwendete Unterlagen**

0.2 Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)



Luftbild; Geobasisdaten: Copyright BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG (WWW.GEODATEN.BAYERN.DE)

GRUNDLAGEN, ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

1. Einleitung

Als Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraums München und Teil der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung „München – Ingolstadt“ besitzt die Gemeinde Karlsfeld eine wichtige Aufgabe als zentraler Wohn- und Wirtschaftsstandort zwischen der Landeshauptstadt München und der Großen Kreisstadt Dachau. Nach den Aussagen des LEP (Landesentwicklungsprogramms) soll die Gemeinde Karlsfeld zentralörtliche Versorgungsaufgaben mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs übernehmen und zu einer Ordnung der Siedlungsentwicklung beitragen.

Seit dem städtebaulichen Wettbewerb im Jahre 1970 zielt das planerische Leitmotiv der städtebaulichen Entwicklung auf die Schaffung eines Ortszentrums im Bereich Gartenstraße / Münchner Straße sowie den sog. „Brückenschlag“ über die Münchner Straße. Beide Planungsgrundsätze dienen dazu, die räumlich funktionale Struktur der Gemeinde zu verbessern und die Identifikation der Bürger mit „ihrer“ Gemeinde zu stärken. Neben der planungsrechtlichen Sicherung der „Neuen Mitte Karlsfeld“ durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 83a findet das städtebauliche Leitbild der Innerortsentwicklung eine sinnfällige Ergänzung in der angestrebten Achse zentraler Einrichtungen entlang der Münchner Straße zwischen den beiden Funktionsschwerpunkten Gartenstraße mit Zentrum und Rathaus sowie Krenmoosstraße mit Bürgerhaus und Gemeindezentrum St. Anna, die durch die Aufstellung der beiden Bebauungspläne Nr. 97 a und 97 b planungsrechtlich gesichert werden soll.

1.1 Anlass und Zweck des Bebauungsplans

In Ergänzung zu den beiden Bebauungsplänen Nr. 97 a und 97 b will die Gemeinde Karlsfeld nach der Nutzungsaufgabe des Postgebäudes mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 „Krenmoosstraße 9, ehemaliges Postgebäude“ für einen städtebaulich interessanten Teilbereich nördlich des Gemeindezentrums St. Anna die bestehenden Wohnnutzungen sowie die bestehenden gebietsbezogenen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Sinne des städtebaulichen Leitbildes ihrer Innerortsentwicklung stärken und weiterführen.

Die Überplanung des Areals soll einen sog. Trading-Down-Effekt in der Krenmoosstraße vorbeugen und die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs durch die Festigung nebenzentraler Einrichtungen verbessern. Um diese Planungsziele zu erreichen ist sowohl eine strukturelle als auch eine funktionale und gestalterische Verbesserung des herrschenden städtebaulichen Gefüges und des baulichen Maßstabes erforderlich. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 102 sollen dafür die planungsrechtlichen Grundlagen, insbesondere durch Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, sowie zur Situierung eines Baukörpers und zur Höhenentwicklung geschaffen werden.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Nr. 102 „Krenmoosstraße 9, ehemaliges Postgebäude“ hat die Gemeinde Karlsfeld das Architekturbüro **topos** BECKER-NICKELS+STEUERNAGEL ARCHITEKTEN GMBH, BAADERSTRASSE 10, 80469 MÜNCHEN, beauftragt.

2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben

Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens setzt die Gemeinde Karlsfeld im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit ihr Bodennutzungskonzept für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 102 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) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) regelt in den §§ 1 bis 4, 8, 10, 13 und 13a die Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66)

Die grünordnerischen Festsetzungen haben u.a. folgende Rechtsgrundlagen:

- § 11 BNatSchG (2010) in Verbindung mit Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG) i.d.F. der Bek. vom 23.12.2005 (GVBl. 2006, S. 2) geändert durch Art. 78 Abs. 8 des Gesetzes vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66).

Daneben sind bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans der § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), der Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797 ff), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400) sowie die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) beachtlich.

Die Rechtsgrundlagen sind in ihren jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen gültig.

2.2 Wahl des Verfahrens

Seit der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.01.2007 besteht die Möglichkeit einen Bebauungsplan, der die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Inhalt hat, im sog. beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 102 erstreckt sich überwiegend auf das Grundstück Fl. Nr. 705/11, das im bestehenden Siedlungsgefüge liegt und über die Krenmoosstraße und die Rathausstraße erschlossen ist. Das Grundstück ist derzeit bereits mit einem erdgeschoßigen Baukörper bebaut und weist entsprechend der früheren Nutzung spezifische Haupt- und Nebenanlagen auf. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 102 umfasst eine Fläche in einem Umfang von ca. 4.580 m², wobei die Fläche des festgesetzten Baugebietes WA 3.070 m² beträgt. Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung lassen eine Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO in einem Umfang von ca. 1.228 m² zu.

Der vorliegende Bebauungsplan wird nach den Regelungen des beschleunigten Verfahren aufgestellt, da in seiner Planfolge keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung - FFH-Gebiete - und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen und im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Da der Bebauungsplan Nr. 102 auch nicht in einem engen sachlichen, zeitlichen oder räumlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 97 a oder einem anderen Bebauungsplan steht, erfüllt der alle Voraussetzungen für eine Anwendung der Regelungen des beschleunigten Verfahrens.

§ 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt die Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine maximale Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen, von der Anwendung der Eingriffsregelung frei, indem für diese Bebauungspläne fingiert wird, dass die in der Planfolge zu erwartenden Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig waren. Ein Ausgleich ist demzufolge grundsätzlich nicht erforderlich.

Zudem wird im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Monitoringmaßnahmen nach § 4c BauGB sind ebenfalls entbehrlich. Die Auswirkungen des planerischen Handelns der Gemeinde auf die Umwelt müssen aber auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens inhaltlich in der Abwägung berücksichtigt und einer sachgerechten Planlösung zugeführt werden. Lediglich die formalen Anforderungen, die mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verbunden sind, entfallen.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 102 ist es, das auf der Grundlage des § 34 BauGB bereits bestehende Baurecht neu zu ordnen und zu ergänzen, um eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Es handelt sich insoweit um eine typische Fallgestaltung für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

2.3 Regionalplan

Die aktuelle Fassung des Regionalplans (Quelle: DIGITALE TEXTFASSUNG IN DER 18. ÄNDERUNG, DATUM DES INKRAFTTRETENS: 01.08.2005, RPV) enthält für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 102 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. 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 folgende Grundsätze und Ziele:

- Die Siedlungsschwerpunkte im Stadt- und Umlandbereich München sollen für ihren Nahbereich in ihrer Versorgungsfunktion für Waren und Dienstleistungen zur Deckung der qualifizierten Grundversorgung in städtebaulich integrierten Lagen gestärkt werden. Geeignete Siedlungsschwerpunkte kommen zur Deckung des gehobenen Bedarfs auch für mittelzentrale Versorgungseinrichtungen mit städtebaulich integrierter Lage in Frage. (B II Z 2.5.2.4)
- Die wohnbauliche und die gewerbliche Entwicklung sollen aufeinander abgestimmt werden. Dabei soll eine enge, verkehrsgünstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt werden. (B II G 1.5)
- Wohnungsnahe Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen sollen geschaffen werden. (B II G 5.1.5)

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (derzeit im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) berücksichtigt die Ziele und Grundsätze des Regionalplans. Der Plan steht damit im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung und stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 102 als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan Nr. 102 entwickelt sich allerdings nicht aus dem derzeit noch rechtswirksamen FNP in der Fassung vom 20.08.1984, da dieser für den räumlichen Geltungsbereich die Flächendarstellung Gemeinbedarfsfläche „Post“ enthält. Trotz dieser von einander abweichenden Darstellungen des Flächennutzungsplans kann der Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor die Neuaufstellung des FNP rechtswirksam ist, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets in der Planfolge nicht beeinträchtigt wird und die Verfahrensregeln des § 13a BauGB nicht voraussetzen, dass eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren durchgeführt wird. Es genügt den Flächennutzungsplan im Anschluss einer Bebauungsplanaufstellung auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 102 ist Teil der Innerortsentwicklung der Gemeinde Karlsfeld und als planungsrechtlicher Innenbereich anzusprechen. Die derzeit bereits bebaute Grundstücksfläche liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und besitzt insofern Baurechte auf der Grundlage des § 34 BauGB.

Abbildung 1:

Ausschnitt aus der Neuaufstellung
des Flächennutzungsplans
(QUELLE: TOPOS, MÜNCHEN)



3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planungsgebiet

3.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Bebauungsplans

Der ca. 4.580 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 102 liegt an der Krenmoosstraße und an der Rathausstraße an. Im öffentlichen Eigentum liegen die Grundstücke Fl. Nrn. 707 Teilfläche (Krenmoosstraße) und 705/9 Teilfläche (Rathausstraße). Das Grundstück Fl. Nr. 705/11 befindet sich im privaten Eigentum.

Das Grundstück 705/11 wurde bis zu seinem Verkauf von der Deutschen Post AG genutzt und ist mit einem erdgeschoßigen Baukörper bebaut. Es weist entsprechend der früheren Nutzung spezifische Haupt- und Nebenanlagen auf. Nordöstlich benachbart schließt sich ein Dienstgebäude der Deutschen Telekom AG an. Im Westen und Süden grenzen mehrgeschoßige Wohngebäude und Reihenhäuser an, östlich der Krenmoosstraße liegen Wohn- und Geschäftshäuser.

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

Der räumliche Geltungsbereich ist heute bereits bebaut und war bislang durch seine Nutzung als erdgeschoßiges Post-Dienstleistungs- und Betriebsgebäude geprägt. Das Grundstück Fl. Nr. 705/11 weist in Folge der früher ausgeübten Nutzung eine erhebliche Versiegelung in einem Umfang von ca. 1.930 m² (ca. 64,1%) auf. In den Randzonen des Grundstücks sind Rasen- / Wiesenflächen mit Ziersträuchern und Großbäumen vorhanden. Einen Eindruck des Planungsgebiets vermitteln die nachfolgenden Bilder:

Abbildung 2:

Krenmoosstraße Richtung
Rathausstraße
(QUELLE: TOPOS, MÜNCHEN)



Abbildung 3:

Anwesen Krenmoosstraße 9 /
(QUELLE: TOPOS, MÜNCHEN)



Abbildung 4:

Anwesen Krenmoosstraße 9 /
Krenmoosstraße 17
(QUELLE: TOPOS, MÜNCHEN)

Abbildung 5:

Hofffläche Anwesen
Krenmoosstraße 9
(QUELLE: TOPOS, MÜNCHEN)

Abbildung 6:

Krenmoosstraße Richtung Münchner
Straße / Rathausstraße
(QUELLE: TOPOS, MÜNCHEN)



Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs schließt sich nach Nordosten ein Dienstgebäude der Deutschen Telekom an. Nach Südosten befinden sich an der gegenüberliegenden Straßenseite der Krenmoosstraße Wohn- und Geschäftshäuser (Läden, Metzgerei, Apotheke). Südwestlich und nordwestlich grenzen mehrgeschoßige Wohngebäude (bis zu 6 Geschossen) mit zugehörigen Garagenbauten und untergeordneten Nebenanlagen an, die von der Rathausstraße aus erschlossen werden.

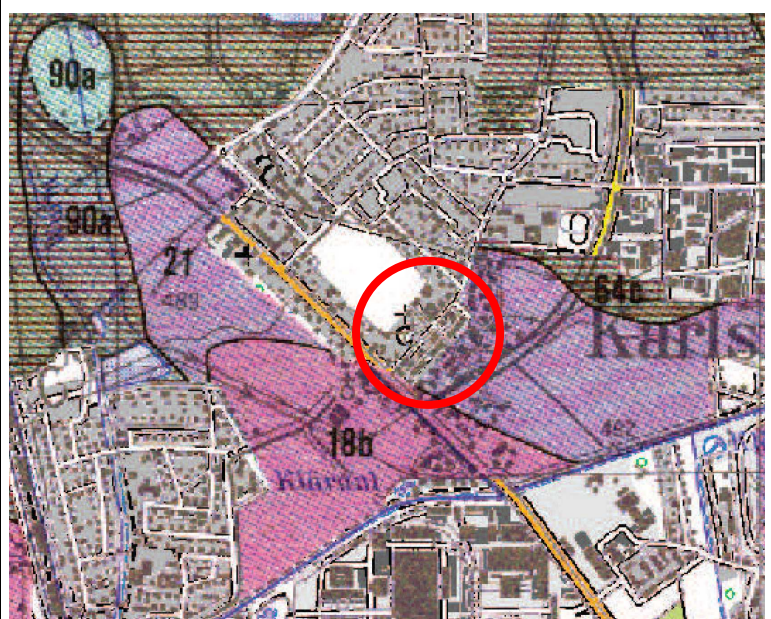
3.3 Natürliche Grundlagen

Der Planungsraum weist eine Höhenlage von ca. 490 m ü.NN. auf und zählt zum mäßig feucht-kühlen Klimabezirk des Alpenvorlandes mit einer tatsächlichen mittleren Jahreslufttemperatur von ca. 7°C 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. Natürliche Fließgewässer sowie Hang- oder Schichtwasser sind im räumlichen Geltungsbereich zwar nicht vorhanden, der Grundwasserhorizont befindet sich allerdings in einem geringen (ca. 1,0 m bis 1,50 m) Abstand unter der Geländeoberfläche.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich der sog. Menzinger Schotterzunge, wo aus dem carbonatreichen Schotter ein grundwasserferner, humusreicher, Bodentyp (Pararendzina) entstanden ist. Die Pararendzina ist flachgründig mit einer schwach bis mäßig sauren Bodenreaktion, besitzt eine hohe Durchlässigkeit und ein geringes Filtervermögen mit einer mittleren Sorptionskapazität.

Abbildung 7:

Ausschnitt aus der
standortkundlichen Bodenkarte
M 1:50000
(QUELLE:
BODENINFORMATIONSSYSTEM
BAYERN, GEOBASISDATEN:
COPYRIGHT BAYERISCHE
VERMESSUNGSVERWALTUNG,
WWW.GEODATEN.BAYERN.DE)



Innerhalb des Planungsgebiets findet man lediglich Siedlungsbiotope. Insbesondere die großen versiegelten Flächen im Bereich der rückwärtigen Anlieferungszone des ehemaligen Postgebäudes stellen für viele Tierarten einen lebensfeindlichen Standort dar. Bedeutende faunistische Vorkommen sind deshalb nicht festzustellen. Die Vegetation ist ebenfalls geprägt durch die derzeit intensive menschliche Nutzung der Flächen. Sie besteht zum Einen aus einer Rasenfläche mit einer randlichen Baumreihe aus hoch gewachsenen Ahorn-Bäumen, einzeln stehenden Großbäumen im Bereich der Krenmoosstraße (Robinien) und schmalen Pflanzstreifen die mit Ziersträuchern und Bodendeckern bewachsen sind im unmittelbaren Umfeld des Gebäudebestandes. Die Nachbarschaft ist ebenfalls geprägt durch teilweise große Gartengrundstücke, die hinsichtlich ihrer Artenzusammensetzung sowie der Größe, des Alters und des Reifegrades der Gehölze eine vielfältige Struktur aufweisen. In einem etwas größeren Abstand schließen sich nach Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen (sog. Wögerwiese) an.

Als potentielle natürliche Vegetation würde sich aufgrund des Standortpotentials im Planungsgebiet (nach Seibert, 1965) ein Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum) entwickeln.

3.4 Verkehrsstruktur

Das Grundstück Fl. Nr. 705/11 liegt unmittelbar an der Krenmoosstraße und an der Rathausstraße an. Es wird derzeit von der Krenmoosstraße aus erschlossen. Beide Straßen besitzen eine funktionale Gliederung in Fahr- und Stellplatzstreifen sowie jeweils einen beidseitigen Gehweg. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Bus-Haltestelle des MVV.

3.5 Technische Infrastruktur

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

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befinden sich auf der Westseite der Krenmoosstraße eine Erdgas-Niederdruckleitung der SWM Infrastruktur GmbH.

Darüber hinaus befinden sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans auch Versorgungsanlagen der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH und der E.ON Bayern AG sowie kommunaler Ver- und Entsorger.

4. Planungskonzept und Erläuterungen zu den Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept und planerische Zielvorstellung

Der vorliegende Bebauungsplan ist ein weiterer Schritt zur gestalterischen und funktionalen Neuordnung der Ortsmitte Karlsfelds im Sinne des städtebaulichen Leitbildes. Durch die planungsrechtliche Sicherung eines allgemeinen Wohngebietes im Bereich des früheren Postgebäudes verbessert die Gemeinde Karlsfeld die Ausstattung mit Wohnraum und baugebietstypischen, nicht störenden gewerblichen Nutzungen im Bereich der Krenmoosstraße. Sie stärkt auf diese Weise die funktionale Struktur des Quartiers und gewährleistet eine positive städtebauliche Entwicklung durch den Ersatz der bisherigen Gemeinbedarfsnutzung „Post“ durch eine Wohnbebauung in zeitgemäßer Form und einem situationsgerechten baulichen Maßstab.

Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ergänzt sowohl die Wohnbebauung an der Rathausstraße mit ihren bis zu 6 Geschossen, als auch die an der Krenmoosstraße vorherrschende Baustruktur mit 2- bis 3-geschoßigen Wohn- und Wohn- / Geschäftshäusern. Die Erschließung der Bebauung ist derzeit bereits gesichert und kann über bestehende Straßen (Krenmoosstraße und Rathausstraße) erfolgen.

Der Bebauungsplan Nr. 102 regelt für einen zentralen Bereich der Gemeinde bisher bereits bestehendes Baurecht neu und schafft durch seine Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung die Möglichkeit einer städtebaulich sinnvollen Nachverdichtung. Damit orientiert sich der Bebauungsplan in seinen Zielvorstellungen am Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Mit einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 7a BauGB genannten Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima) ist in der Planfolge nicht zu rechnen, da überwiegend bereits baulich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden. Ausschluss- oder Konfliktflächen sind von der Planungsabsicht der Gemeinde nicht betroffen.

4.2 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

Durch die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 102 zur Art der baulichen Nutzung wird in seinem räumlichen Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) planungsrechtlich gesichert, das dazu dient, die Ausstattung der Gemeinde mit Wohnraum und baugebietstypischen, nicht störenden gewerblichen Nutzungen in Nachbarschaft zu vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen (Pfarrzentrum St. Anna) und zu bestehenden Dienstleistungsbetrieben und Läden zu verbessern. Dementsprechend lässt der Bebauungsplan in der Folge Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Räume für freie Berufe zu. Ausnahmsweise sind Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulassungsfähig. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulassungsfähig, da sie sich nicht in die vorhandene bzw. angestrebte städtebauliche Struktur einfügen.

Die allgemein zulassungsfähigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die ausnahmsweise zulassungsfähigen, nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für Postdienstleistungen und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke dürfen nur im Erdgeschoß zugelassen werden, damit der Vorrang der Wohnnutzung gewährleistet bleibt. In den oberen Geschossen sind nur Wohnnutzungen und Räume für freie Berufe zulässig. Der Bebauungsplan setzt für die bislang vorhandenen Postdienstleistungen und Postnebendienste auf der Grundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO einen erweiterten Bestandsschutz fest, wonach Erneuerungen und Änderungen der Anlagen als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulassungsfähig sind. Durch die getroffenen Nutzungsmodifizierungen bleibt der Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebietes erhalten und die in der Planfolge zulässigen Gebäude und Anlagen fügen sich in die vorherrschende Nutzungsstruktur der Umgebung ein.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 16 BauNVO in Verbindung mit den §§ 19 und 20 BauNVO als Grundflächenzahl GRZ und Geschoßflächenzahl GFZ normiert. Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine GRZ = 0,4 festgesetzt, die sich aufgrund der zentralen Lage des Grundstücks und der bisherigen Nutzung an der Obergrenze dessen

orientiert, was nach den Bestimmungen in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete zulässig ist. Nach den Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden. Um eine für die gewünschte gewerbliche Nutzung funktionsgerechte Anzahl oberirdisch liegender Stellplätze herstellen zu können, dürfen dauerhaft wasser- und gasdurchlässig befestigte Flächen von Stellplätzen, einschließlich ihre Zufahrten, ausnahmsweise mit nur der Hälfte ihrer Grundfläche zur Ermittlung der zulässigen Gesamtgrundfläche herangezogen werden.

Neben den Regelung zur GRZ bzw. Grundfläche bestimmt der Bebauungsplan auch eine Geschoßflächenzahl GFZ. Die Geschoßflächenzahl wird mit $GFZ = 1,2$ festgesetzt und orientiert sich damit ebenso wie die zulässige GRZ an der Obergrenze dessen, was nach den Bestimmungen in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete zulässig ist. Die Ermittlung der Geschoßfläche erfolgt nach den Bestimmungen des § 20 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 BauNVO.

Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch Festsetzungen zur Wandhöhe ergänzt. Diese ist durch Einschrieb in der Planzeichnung unter Bezugnahme auf einen Höhenpunkt eindeutig normiert. Die Wandhöhe beträgt als Höchstmaß 13,50 m, im Bereich der Tiefgaragenzufahrt 3,50 m. Die beabsichtigte Höhenentwicklung der in der Planfolge möglichen Gebäude vermittelt zwischen dem an der Rathausstraße herrschenden städtebaulichen Maßstab mit seinen massigen Wohngebäuden mit bis zu 6 Geschoßen und Flachdach, und dem im Bereich der Krenmoosstraße herrschenden kleinteiligeren Maßstab mit zwei- bis dreigeschoßigen Gebäuden mit Satteldach.

Als Höhenbezugspunkt wird der angrenzende Fahrbahnrand der Krenmoosstraße als NN-Höhe festgesetzt. Ausgangspunkt für die Ermittlung der zulässigen Wandhöhe ist die Höhenlage des fertig gestellten Fußbodens der Gebäude, die mit max. 50 cm über dem festgelegten Höhenbezugspunkt normiert ist.

4.4 Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen zu Nebenanlagen, Stellplätzen und zur Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Der Bebauungsplan regelt, dass im Erdgeschoß und im obersten Geschoß jeweils bis an die Baugrenze herangebaut werden darf, während die Geschoße dazwischen auf der Baulinie errichtet werden müssen, so dass an drei Gebäudeseiten im Erdgeschoß eine Überbauung (Arkade) mit einer Mindesttiefe von 1,75 m und einer lichten Durchgangshöhe von 3,0 m und im obersten Geschoß ein Staffelgeschoß mit einer an drei Gebäudeseiten umlaufenden Terrasse entsteht. Für Gebäudeteile, deren Außenflächen überwiegend verglast sind (z.B. Windfang, Wintergarten usw.) kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenze in einer Tiefe von bis zu 2,0 m auf einer Gesamtlänge von bis zu einem Drittel einer Gebäudeseite zugelassen werden.

Untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind, sowie Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für die Errichtung der Tiefgarage dürfen die festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen ausnahmsweise umlaufend in einer Tiefe von bis zu 1,50 m überschritten werden. Zudem müssen aus gestalterischen Gesichtspunkten und aus Aspekten des Lärmschutzes die Zufahrt und die Rampe der Tiefgarage eingehaust werden. Carports (überdachte Stellplätze) und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

Es wird offene Bauweise festgesetzt, so dass dem Gebietscharakter entsprechend in der Planfolge nur Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden können. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

4.5 Regelungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen

Das, im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 102 liegende allgemeine Wohngebiet ist derzeit bereits über die Rathausstraße und die Krenmoosstraße erschlossen. Die Straßenverkehrsflächen werden deshalb weitgehend bestandsorientiert festgesetzt. Allerdings werden die bisherigen Stellplatz- und Gehwegflächen zum Teil neu als Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten planungsrechtlich gesichert, um eine optimierte Zuordnung von Flächen für den ruhenden Verkehr und Flächen für Fußgänger zu schaffen.

Die Straßenverkehrsflächen im planungsrechtlichen Sinn umfassen nicht nur die versiegelte Fahrbahn sondern auch dazugehörige Nebenanlagen, wie Straßenbegleitgrünflächen, Entwässerungseinrichtungen, Böschungen, Stellplätze etc., die in ihrer Funktion im Plan allerdings nicht differenziert dargestellt sind.

4.6 Regelungen zur baulichen Gestaltung, Dächern und Werbeanlagen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 102 sind nur Flachdächer zulässig. Die Festsetzung von Flachdächern ist sachgerecht, um die gewünschte Gebäudehöhe zu gewährleisten und das beabsichtigte städtebauliche Ziel einer Vermittlung zwischen den sehr unterschiedlichen baulichen Maßstäben an der Rathausstraße und an der Krenmoosstraße zu erreichen.

Zudem hilft die zwingende Begründung von mindestens 50 % der Dachfläche, die negativen Auswirkungen der künftigen Bebauung insbesondere auf die Umweltmedien Boden und Wasser zu vermindern. Solange sie in ihrem Umfang untergeordnet bleiben, sind notwendige Dachaufbauten und technische Anlagen ebenso zulässig, wie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Diese dürfen jedoch maximal die Hälfte der Dachfläche in Anspruch nehmen. Die ausschließliche Festsetzung von Flachdächern nimmt überdies deutlich Bezug auf den bisherigen Gebäudebestand und die bestehende Bebauung an der Rathausstraße.

In gestalterischer, aber auch in siedlungsökologischer Hinsicht trifft der Bebauungsplan weitere Regelungen zur Fassadengestaltung sowie zur Gestaltung von befestigten und unterbauten Flächen. Werbeanlagen sind nur als dienende Nebenanlagen in Form von Schau- und Schrifttafeln an den Außenwänden der Gebäude zulässig und müssen sich in Umfang, Form und Farbgebung in die Architektur einfügen. Lichtwerbung ist nur in konstanter Lichtgebung zulässig. Die Regelungen leisten einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des räumlichen Umfeldes und zur Sicherung des städtebaulich gestalterischen Niveaus.

5. Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist insgesamt gesichert. Die Versorgung erfolgt:

- mit Strom der E.ON Bayern AG
- mit Erdgas durch die SWM Infrastruktur GmbH
- mit Wasser durch Anschluss an das kommunale Versorgungsnetz
- mit Telekommunikationsleitungen der T-Com
- mit Fernwärme durch die Neue Energie Karlsfeld

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.

Es wird beabsichtigt das Vorhaben an die Versorgung mit Fernwärme der Neuen Energie Karlsfeld anzuschließen.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen, insbesondere die der Telekommunikation, sind unterirdisch zu verlegen. 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 dem Grundstück durch geeignete technische Anlagen versickert werden. Hierzu sind entsprechende Flächen vorzusehen. Neue Sickerschächte sind aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers nicht zulässig.

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. Neben dem Schallschutz müssen Belastungen durch Luftschadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Lichtemissionen und elektromagnetische Felder (EMF) in die planerischen Erwägungen mit einbezogen werden. Das Immissionsschutzrecht gibt dabei den Schutz vor Gefahren, erheblichen Beeinträchtigungen und erheblichen Belästigungen durch Immissionen vor, greift aber grundsätzlich erst auf der Ebene der Anlagenzulassung.

Nach § 50 BImSchG sind grundsätzlich die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Zur Beurteilung der Belange des vorsorgenden Immissionsschutzes wurde vom Ingenieurbüro Müller-BBM eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Die Beurteilung sonstiger Immissionen basiert sachgerecht auf allgemeinen Annahmen, da keine Verdachtsgründe für die Notwendigkeit weitergehender Untersuchungen vorliegen.

6.1 Schallschutz

Die DIN 18005 *Schallschutz im Städtebau*, ist das wichtigste lärmtechnische Regelwerk für die Bauleitplanung. Sie dient der planerischen Abschätzung von Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen und enthält neben den Ermittlungsverfahren, nach denen sich für bestimmte Geräuscharten die voraussichtlichen Beurteilungspegel an bestimmten Immissionsorten rechnerisch ermitteln lassen, in ihrem Beiblatt 1 auch schalltechnische Orientierungswerte, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebiets verbundene Erwartung auf einen angemessenen Schutz vor Geräuscheinwirkungen zu erfüllen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 betragen für allgemeine Wohngebiete (WA) 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts für Verkehrslärm bzw. 40 dB (A) nachts für Gewerbe- und Freizeitlärm.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 102 besteht eine erhebliche Vorbelastung durch Schallimmissionen, die aus dem Verkehrsaufkommen auf der Krenmoosstraße resultieren. Zur Klärung der Anforderungen an den Immissionsschutz wurde das Ingenieurbüro Müller-BBM, Planegg, mit der Ausarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung (Ergebnisbericht Nr. M90 899/1 mit Datum vom 20.12.2010) beauftragt.

6.2 Schalltechnische Beurteilung des Verkehrslärms

Auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 102 wirken Verkehrsgeräusche von der stark befahrenen Krenmoosstraße ein. Die übrigen Hauptverkehrsstraßen (Münchner Straße, Bajuwarenstraße) konnten aufgrund ihrer Entfernung zum Untersuchungsgebiet unbeachtet bleiben. Die gutachterliche Bewertung geht für die Krenmoosstraße von einer prognostizierten, durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge (DTV) für das Prognosejahr 2025 von 7.616 Fahrzeugen aus. Die aus dieser Verkehrsmenge resultierenden Beurteilungspegel betragen an den der Straße zugewandten Fassaden tags 67 bis 68 dB (A) und nachts 56 bis 58 dB (A) und überschreiten damit die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete um bis zu 13 dB (A) tags bzw. nachts. An den senkrecht zur Krenmoosstraße stehenden Gebäudeseiten treten mit 58 bis 64 dB (A) tags bzw. 48 bis 54 dB (A) nachts bereits deutlich geringere Beurteilungspegel auf, welche die Orientierungswerte der DIN 18005 aber dennoch überschreiten. Lediglich die Verkehrsgeräuschimmissionen auf der schallabgewandten Nordwestfassade des künftigen Gebäudes liegen sowohl für die Tag- als auch für die Nachtwerte um bis zu 3 dB (A) unter den Orientierungswerten der DIN 18005.

Die durch die Verkehrsbelastung auf der Krenmoosstraße verursachten Beurteilungspegel im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 102 überschreiten nicht nur die schalltechnischen Orientierungswerte in dem bereits erwähnten Umfang, sondern liegen auch in Teilabschnitten über den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV, die zur Beurteilung gesunder Wohnverhältnisse (tags / nachts in WA-Gebieten 59 / 49 dB (A)) herangezogen werden kann. Im Rahmen des vorsorgenden Immissionsschutzes muss der Bebauungsplan somit Regelungen zu Schallschutzmaßnahmen gegen die Einwirkung von Verkehrsgeräuschen treffen.

Neben städtebaulichen Aspekten sind ausreichend wirksame Abschränkeinrichtungen, welche die Schallpegel im erforderlichen Maß vermindern könnten, wegen des geringen Abstandes des in der Planfolge möglichen Baukörpers zur Straße sowie der Höhe der zu schützenden Gebäude nicht praktikabel. Stattdessen trifft der Bebauungsplan Regelungen zum baulichen Schallschutz. Demnach sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume so anzuordnen, dass die Belüftung über ein Fenster an einer Fassade ohne bzw. nur mit geringer Überschreitung der Orientierungswerte möglich ist. Insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer sollten an Fassaden liegen, an denen in der Nachtzeit ein Beurteilungspegel $L_r = 49$ dB (A) nicht überschritten wird. Zusätzliche Fenster eines Raumes sind dann auch in Fassadenabschnitten mit hohen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 möglich. Zur Belüftung notwendiger Fenster von Aufenthaltsräumen, die nicht durch eine schalltechnisch günstige Wohnungsgrundrissgestaltung in einem ausreichenden Maße geschützt werden können, müssen verglaste Vorbauten vorgesehen werden. Zur Einhaltung niedriger Innenschallpegel

des in der Planfolge möglichen Wohn- / Geschäftshauses muss das resultierende Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w, res}$ der Außenbauteile nach DIN 4109, Tabelle 8, die in Tabelle 8 genannten Werte betragen. Detaillierte Angaben sind dem Ergebnisbericht Nr. M90 899/1 mit Datum vom 20.12.2010 des Ingenieurbüros Müller-BBM, Planegg, zu entnehmen.

Tabelle 1: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Wohnungen und Büroräumen nach DIN A 4109, Tabelle 8

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	Beurteilungspegel Tag	erforderliches Schalldämm-Maß erf. $R'_{w, res}$ in dB	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. Ä.	Büroräume und Ähnliches
I	bis 55 dB(A)	bis 52 dB(A)	30	-
II	56 - 60 dB(A)	53 - 57 dB(A)	30	30
III	61 - 65 dB(A)	58 - 62 dB(A)	35	30
IV	66 - 70 dB(A)	63 - 67 dB(A)	40	35
V	71 - 75 dB(A)	68 - 72 dB(A)	45	40
VI	76 - 80 dB(A)	73 - 77 dB(A)	50	45

6.3 Beurteilung von Gewerbelärm und Festlegung von Schallemissionskontingenten

In der Folge des Bebauungsplans sind in der Umgebung Gewerbelärm mit Beurteilungspegeln bis zu 52 dB (A) zu erwarten. Damit werden die schalltechnischen Anforderungen sowohl der DIN 18005 als auch der TA Lärm für Gewerbelärm von tags 55 dB (A) um mindestens 3 dB (A) unterschritten. Auch nachts werden die Anforderungen eingehalten, sofern die gewerbliche Nutzung der oberirdischen Stellplätze und der Zeitraum von Anlieferungen auf die Tagzeit (06:00 bis 22:00 Uhr) begrenzt bleiben. Aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Regelungen überschreiten die ermittelten Maximalpegel die hierfür geltenden Anforderungen nach TA Lärm in WA-Gebieten von tagsüber 85 dB (A) ebenfalls nicht.

6.4 Sonstiger Immissionsschutz

Für das Plangebiet besteht eine Vorbelastung durch Gerüche und Luftschadstoffe, die aber unterhalb von gesetzlich geregelten Grenzwerten oder der Erheblichkeitsschwelle im Sinne des Schutzstandards des BImSchG liegen. Schädliche Umweltwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft, die durch Staub, Gerüche, Erschütterungen, elektromagnetische Felder (EMF) und Licht (Lichtemissionen) bewirkt werden können, sind auf der Grundlage des augenblicklichen Kenntnisstandes in der Planfolge nicht zu erwarten.

7. Grünordnung, Eingriffsregelung und 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 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 und insbesondere auch im Rahmen von Bebauungsplänen der Innenentwicklung 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 des Integrationsinteresses von Natur und Landschaft und eines ausgewogenen Planungskonzeptes ist darum die Grünordnung in den Bebauungsplan Nr. 102 integriert.

7.1 Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung

Der vorliegende Bebauungsplan ist ein weiterer Schritt zur gestalterischen und funktionalen Neuordnung der Ortsmitte von Karlsfeld im Sinne des städtebaulichen Leitbildes. Das Bebauungskonzept beschränkt sich bei der Festsetzung des Baugebietes auf einen Bereich, der bislang bereits ein Baurecht auf der Grundlage des § 34 BauGB besitzt und mit entsprechenden baulichen und sonstigen Nutzungen belegt ist.

Der vorhandene Baumbestand wird insgesamt erhalten und im Bereich der Stellplätze durch Neupflanzungen ergänzt. Die Bäume erfüllen neben ökologischen Aufgaben insbesondere eine wichtige Funktion zur Ordnung und Gestaltung des öffentlichen Straßenraums und der privaten Freiflächen. Die Festsetzung von Flächen für Bepflanzungen sowie die enthaltenen Regelungen zur Fassaden- und Dachbegrünung haben neben gestalterischen Aspekten ebenfalls vielfältige siedlungsökologische Zielsetzungen und fungieren als Maßnahmen zur Verminderung von Eingriffsfolgen.

Bei der Auswahl der Bepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen sind die besonderen Standortverhältnisse (z.B. intensive Begrünung von Tiefgaragen) sowie die Platzverhältnisse zu berücksichtigen und soweit möglich für alle Bereiche standortgerechte heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. 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.

Um die Zielvorstellungen des Bebauungsplans umsetzen zu können, muss dem Antrag der Einzelbaumaßnahme im Baugenehmigungsverfahren oder im Freistellungsverfahren jeweils ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beigelegt werden, der die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans ausarbeitet. Ein repräsentativer Charakter der Bepflanzung ist dabei durchaus wünschenswert.

7.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zunächst kann die Standortwahl des Planvorhabens im planungsrechtlichen Innenbereich auf derzeit bereits überwiegend baulich genutzten Flächen als grundsätzliche Vermeidungsmaßnahme angesehen werden, da dadurch eine unmittelbare Beeinträchtigung von Lebensräumen und Arten sowie ein Verlust von Boden oder natürlichen Bodenfunktionen in der freien Landschaft oder an einer ökologisch sensibleren Stelle vermieden werden kann. Auf die einzelnen Umweltmedien bezogen, ergreift die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans folgende Maßnahmen, um der Grundforderung nach Vermeidung bzw. Verminderung negativer Planfolgen für Natur und Landschaft zu entsprechen:

Umweltmedien Arten und Lebensräume

- Bereitstellung neuer Lebensräume innerhalb des Planungsgebietes durch Pflanzgebote, Fassadenbegrünung und Dachbegrünung
- Festsetzungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzungen zur intensiven Begrünung von Unterbauungen und Tiefgaragen
- Hinweise zum Schutz von Vegetationsbeständen
- Festsetzungen und Hinweise zum besonderen Artenschutz

Die vorhandenen Bäume bleiben allesamt erhalten, so dass sie auch künftig ihre wichtigen siedlungsökologischen Aufgaben erfüllen können. Durch die teilweise Überbauung oder Versiegelung bisheriger Pflanz- und Rasenflächen erfolgt allerdings in einem geringen Umfang ein Funktionsverlust dieser Flächen als Lebens- und Teillebensraum für Tiere und Pflanzen. Die so entstehenden Verluste werden durch die in der konzeptionellen Ausgestaltung der Planung formulierten Maßnahmen und Festsetzungen zur Bepflanzung aber vollumfänglich kompensiert.

Umweltmedium Boden

- Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien
- Festsetzung von Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen als Höchstmaß
- Festsetzung von Materialien zur Oberflächenbefestigung
- Hinweis zum Schutz des Mutterbodens

Das Planungskonzept lässt in der Folge die teilweise Inanspruchnahme bisher unversiegelter Grundflächen durch die Errichtung von Gebäuden mit ihren zugehörigen untergeordneten Nebenanlagen sowie Zufahrten, Stellplätzen etc. zu. Für diese Flächen werden die natürlichen

Bodenfunktionen stark eingeschränkt oder gehen gänzlich verloren. Bei Schachtungs- und anderen Bodenarbeiten sind deshalb 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 und Baulinien
- Festsetzung von Grundflächen als Höchstmaß
- Festsetzung von Materialien zur Oberflächenbefestigung
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzungen zur intensiven Begrünung von Unterbauungen und Tiefgaragen, von Fassaden und Dachflächen

Durch die genannten Festsetzungen soll der Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebietes auf ein verträgliches Maß beschränkt und der Wasserhaushalt durch geeignete Maßnahmen reguliert werden. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwasserspiegels können Gebäude mit ihren Fundamenten oder Untergeschoßen in den Grundwasserkörper eingreifen.

Umweltmedium Klima und Luft

- Festsetzungen für das Anpflanzen sowie den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Fassadenbegrünung, Dachbegrünung

Bäume und Sträucher schützen in der Vegetationsperiode vor übermäßiger Einstrahlung und mildern bodennah die Temperaturextreme. Sie schaffen 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.

Umweltmedium (Landschafts-) / Ortsbild

- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhalt der vorhandenen Bäume
- Vermittlung des städtebaulichen Maßstabes

Die Realisierung des Vorhabens bewirkt eine grundlegende räumlich funktionale Verbesserung im Bereich der Rathausstraße / Krenmoosstraße, indem es durch seine Kubatur zwischen den massigen, bis zu 6-geschoßigen Wohngebäuden an der Rathausstraße und der deutlich niedrigeren und kleinteiligeren Bebauung an der Krenmoosstraße vermittelt.

7.3 Eingriffsregelung

§ 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt die Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine maximale Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen, von der Anwendung der Eingriffsregelung frei, indem für diese Bebauungspläne unterstellt wird, dass die in der Planfolge zu erwartenden Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig waren. Ein Ausgleich ist demzufolge für den Bebauungsplan Nr. 102 nicht erforderlich.

7.4 Belange des besonderen Artenschutzes

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 Potentialabschätzung durchgeführt. Untersucht wurde die Betroffenheit von prüfungsrelevanten Vogelarten und Fledermausarten, die in der Planfolge ihren bisherigen Lebensraum verlieren können. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich für die (potentiell) vorkommenden Vogel- und Fledermausarten der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht verschlechtert, da Ausweichmöglichkeiten in umliegende, mindestens gleichwertige Lebensräume bestehen. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Vermeidung, können somit in der Planfolge Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

8. Altlasten

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97a liegen keine Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von bodengefährdenden Stoffen oder Altlasten vor, die eine Planung ver- oder behindern könnten.

9. Brandschutz

Die Belange des abwehrenden Brandschutzes sowie eine ausreichende Erschließung der Flächen für die Feuerwehr sind berücksichtigt, soweit sie Regelungsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sind.

10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Durchführung von bodenordnenden Maßnahmen ist nicht vorgesehen.

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Weder im Plangebiet selbst noch im näheren städtebaulichen Umfeld befinden sich denkmalgeschützte Bauwerke. Im Planungsbereich können aber Bodendenkmäler vorhanden sein. Auf die Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG), insbesondere Art. 7 und 8 wird hingewiesen. Die ggf. notwendigen Untersuchungen können einen größeren Umfang annehmen und dadurch die Planungsphase deutlich verlängern und Kosten verursachen. Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind vom Planvorhaben der Gemeinde nicht betroffen.

12. Wesentliche Umweltwirkungen

In der Folge des Bebauungsplans Nr. 102 sind keine erheblichen negativen Umweltwirkungen zu erwarten.

13. Sonstige abwägungsbedürftige Belange

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

14. Städtebauliche Kennzahlen

Fläche des Geltungsbereichs:	F =	ca.	4.580 m ²	100,0 %
davon:				
• allgemeines Wohngebiet (WA)	F =	ca.	3.070 m ²	67,0 %
• Verkehrsflächen, Bestand	F =	ca.	580 m ²	33,0 %
bei einer höchstzulässigen GRZ von 0,4 zulässige Grundfläche im WA nach § 19.2 BauNVO	F =		1.228 m ²	

15. Verwendete Unterlagen

- Walraven-Lindl, Strunz, Gauß
Das Bebauungsplanverfahren nach dem BauGB 2007, Berlin, 2007
- Regionalplan München, Stand 01.08.2005
- Müller-BBM
Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. M90 899/1, Planegg, 20.12.2010
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Digitale Flurkarte, Luftbild, Standortkundliche Bodenkarte, München
- CIMA Beratung+Management GmbH, Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Karlsfeld, Untersuchungsbericht, München, Mai 2009
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlsfeld, Entwurf,
topos Becker-Nickels+Steuernagel Architekten GmbH, München, 26.11.2009
- Landschaftsplan der Gemeinde Karlsfeld, Entwurf
Luska, Karrer und Partner, Landschaftsarchitekten, Dachau, November 2004