

## Gemeinde Karlsfeld

### Bebauungsplan Nr. 92 mit integrierter Grünordnung "Ecke Münchner Straße / Reschenbachstraße"

#### E. Städtebauliche Begründung

Planverfasser: **topos**  
Becker-Nickels und Steuernagel  
Architekten GmbH  
Am Glockenbach 2,  
80469 München  
Tel: 089 26 30 31, Fax: 089 26 30 35  
E-Mail: topos-bnst@t-online.de

Bearbeitung: F. Becker-Nickels  
Ch. Klemm  
K. Brandmair, Landschaftsarchitekt

Datum: 15.10.2003  
geändert: 02.03.2004

#### 1. Anlass, Sinn und Zweck des Bebauungsplans

Die Gemeinde Karlsfeld als Siedlungsschwerpunkt zwischen der Landeshauptstadt München und der Großen Kreisstadt Dachau will in überschaubaren Schritten ihr Angebot an Wohnbauflächen sowohl mit Einfamilienhausbebauung als auch Geschosswohnungsbau an dafür geeigneten Standorten ausweiten. Sie führt damit das jahrzehntelang praktizierte moderate Wachstum der Gemeinde mit dem Ziel einer möglichst ausgewogenen und vielfältigen Wohn- und Bevölkerungsstruktur kontinuierlich fort.

Als Teil der überregionalen Entwicklungsachse München-Dachau-Ingolstadt und aufgrund der günstigen Verkehrslage ist der Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde nach wie vor groß. Außerdem soll für die ansässige Bevölkerung die Möglichkeit zur Eigentumsbildung geboten werden, um die Identifikation der Bürger mit der Gemeinde Karlsfeld im Spannungsfeld zwischen der Landeshauptstadt München und der Großen Kreisstadt Dachau zu verbessern.

Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld am 26.09.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 "Ecke Münchner Straße / Reschenbachstraße" mit integrierter Grünordnung auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG), des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) und der Bayerischen Gemeindeordnung (in ihren jeweils gültigen Fassungen) beschlossen.

Die Gemeinde beabsichtigt den stark durchgrünten Ortsteil Rothschaige als Wohnstandort zu stärken und neu zu ordnen. Die gewünschte städtebauliche Nutzungs- und Strukturveränderung soll sich in Verbindung mit einer behutsamen Nachverdichtung bereits bisher bebauter Flächen und einer maßvollen Ergänzung der umgebenden Wohnbebauung hin zu einem qualitativ hochwertigen Wohngebiet vollziehen.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Norden des Ortsteils Rothschaige im Bereich der Einmündung Reschenbachstraße / Münchner Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlsfeld vom 20.08.1984 als Teil einer Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Nach § 3a des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 27.07.2001 wurde festgestellt, dass für das bauplanungsrechtliche Vorhaben gemäß § 3b Abs. 1 UVPG keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, da die in der Anlage 1 Nr. 18.8 in Verbindung mit der Anlage 1 Nr. 18.7 genannten Prüfwerte nicht erreicht bzw. überschritten werden.

## **3. Örtliche Situation, Bestandsaufnahme**

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurnummern: Fl. Nr. 366/2, Fl. Nr. 366/43, Fl. Nr. 366/38 (Reschenbachstraße) als Teilbereich, und Fl. Nr. 375 (Münchner Straße) als Teilbereich. Das Grundstück Fl. Nr. 366/2 befindet sich in Privatbesitz. Die Verkehrsflächen der nördlichen Reschenbachstraße mit Einmündung in die Münchner Straße sowie ein Teil der Münchner Straße entlang des Grundstücks Fl. Nr. 366/2 werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen, um die Möglichkeit für eine angemessene Neuordnung der städtebaulichen Situation zu schaffen.

Das zu bebauende Grundstück Fl. Nr. 366/2 mit einer Größe von ca. 1.570 m<sup>2</sup> grenzt im Norden und Westen an die Reschenbachstraße, im Osten an die Münchner Straße und im Süden an zwei Privatgrundstücke mit Wohngebäuden. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 3.141 m<sup>2</sup>.

### **3.2 Vorhandene Nutzungs- und Baustruktur**

Verschiedene kleinere Bebauungspläne mit Baugebietsausweisungen von Wohnbauflächen leiteten schon vor mehreren Jahren im Ortsteil Rothschaige eine grundlegende Veränderung des ursprünglichen Gebietscharakters mit seiner uneinheitlichen Nutzungsstruktur und den damit verbundenen Gemengelagen ein und förderten die Entwicklung hin zu einem stark durchgrünten Wohngebiet. Heute findet man im Ortsteil Rothschaige eine variantenreiche Baustruktur vor, die von Einfamilienhäusern über Doppel- und Reihenhäusern bis hin zu Geschosswohnungsbauten reicht. Westlich der Münchner Straße gibt es in einigen Bereichen noch Reste der früheren Mischnutzung aus Wohngebäuden und Gewerbeflächen, so grenzt z. B. im Süden an das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück Fl. Nr. 366/2 ein Wohnhaus mit zugehörigem Gewerbebetrieb (Autohaus mit Ausstellungs- und Verkaufsräumen, Büros und Reparaturwerkstatt) an. Östlich des Geltungsbereichs befindet sich ein großflächiger landwirtschaftlicher Betrieb. Ansonsten wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben, die seinen offenen und durchgrünt wirkenden Charakter unterstreichen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 92 ist derzeit nur das Grundstück Fl. Nr. 366/2 mit einem Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten bebaut. Die übrigen Flächen sind öffentliche Flächen, überwiegend Verkehrsflächen. Das bebaute Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.570 m<sup>2</sup> weist derzeit mit einer Grundfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> eine recht geringe bauliche Nutzung auf (GRZ = 0,11). Neben dem Hauptbaukörper befindet sich an der Südgrenze des Grundstücks noch ein Nebengebäude mit einer Grundfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> sowie eine Stellplatzfläche für ca. 3 Pkws mit einer Grundfläche von ca. 40 m<sup>2</sup>. Insgesamt sind damit ca. 320 m<sup>2</sup> der Grundstücksfläche überbaut bzw. versiegelt, was einer überbauten Grundfläche einschließlich der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen von ca. 20 % der Grundstücksfläche entspricht. Die übrige Grundstücksfläche ist nicht überbaut und als Nutz- und Ziergarten gestaltet.

Der Ortsteil Rothschaige wird im Norden und Westen von zwei Bundesstraßen, der B 471 und der vierspurig ausgebauten B 304 eingefasst, deren Emissionswirkungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem Schallschutzgutachten der Firma UTP untersucht wurden (vgl. Abschnitt 5). Im übrigen wird der Ortsteil Rothschaige von landschaftlichen, meist landwirtschaftlich genutzten Freiräumen umgeben, wobei das östlich liegende überörtliche Erholungsgebiet Karlsfelder See einen besonderen Akzent für die Naherholung der Karlsfelder Bürger setzt.

Zu den sonstigen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde, insbesondere zu den Kindergärten und Schulen ist der Weg relativ weit, da diese im östlichen Gemeindeteil an der Bajuwarenstraße liegen.

### 3.3 Natürliche Grundlagen

Der Gemeindeteil Rothschaige gehört zum Landschaftsraum 07 "Dachauer und Freisinger Moos". Er wird im Süden durch eine größere landwirtschaftliche Freifläche, die im Regionalplan als Trenngrün dargestellt ist, vom eigentlichen Ortskern Karlsfelds baulich getrennt. Östlich schließt sich das landschaftliche Vorbehaltsgebiet um den Karlsfelder See als Teil des Regionalen Grünzugs "Grüngürtel Münchner Norden" an.

Geologisch betrachtet ist das Planungsgebiet Teil der Münchener Schotterebene die aus fluvio-glazialen Ablagerungen besteht. Durch den hoch liegenden Grundwasserspiegel haben sich überwiegend grundwasserbeeinflusste Böden aus dem carbonatreichen Schotter gebildet. Bei diesen sog. Moorgleyen und Moorschichtgleyen handelt es sich um flache Niedermoorböden mit wechselnden Mineralboden- und Torfschichten. Sie wurden seit Beginn des 20. Jahrhunderts durch weitreichende Entwässerungsmaßnahmen drainiert und werden heute intensiv ackerbaulich genutzt.

Der Umgriff des Bebauungsplans weist eine Höhenlage von ca. 484 m ü. NN auf und liegt in der feucht-kühlen Klimazone des Voralpenlandes mit einer tatsächlichen mittleren Jahreslufttemperatur von ca. 8° C und einer mittleren jährlichen Niederschlagsmenge von ca. 800 mm. Bis auf die relativ hohe Nebelhäufigkeit und das durch die Ausbildung nächtlicher Kaltluftseen vermehrte Auftreten von Früh- und Spätfrösten weist das Planungsgebiet keine klimatischen Besonderheiten auf. Ohne menschlichen Einfluss würde auf dem beschriebenen Standort als potentielle-natürliche Vegetation ein Erlen-Eschen-Auwald (Pruno-Fraxinetum) mit Fichten-Erlen-Auwald (Circaeo-Alnetum glutinosae) stocken.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am nordwestlichen Ortsrand der Rothschaige im Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Reschenbachstraße wird vom Reschenbach begleitet, der einen ausgeprägten Gehölzsaum aus Bäumen und Sträuchern (überwiegend Eschen und Weiden) aufweist und einen sehr charakteristischen grünen Ortsrand bildet. Parallel zur Münchener Straße verläuft der Schwaigerbach, der nur temporär Wasser führt und im Bereich des Planumgriffs derzeit verrohrt ist. Der Schwaigerbach mündet weiter nördlich (außerhalb des Bebauungsplanumgriffs) in den Reschenbach. Hier befindet sich auch ein kleiner Teich, der von dicht stehenden Bäumen und Sträuchern umgeben ist (Linden, Birken, Fichten, Eschen etc.) und ebenso prägend auf das Erscheinungsbild des Geltungsbereichs wirkt wie die drei mächtigen Hybrid-Pappeln an der östlichen Grundstücksgrenze von Fl. Nr. 366/2. Die entlang der Münchener Straße verlaufende Eschen-Allee, die mit Rechtsverordnung vom 08.07.1997 gemäß Art. 9 BayNatSchG als Naturdenkmal geschützt ist, weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans große Lücken auf, weshalb sie als raumprägende Struktur stark in den Hintergrund tritt.

Insgesamt ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans stark anthropogen überformt, da die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs derzeit bereits überwiegend bebaut bzw. versiegelt sind.

## 4. Planungskonzeption

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept verfolgt das Ziel einer baulichen und funktionalen Neuordnung, die zum einen der Maßstäblichkeit sowie der Siedlungs- und Nutzungsstruktur der Umgebung angepasst ist

und zum anderen durch die Ergänzung und Nachverdichtung des baulichen Bestandes dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden entspricht. Da im Norden größere Gebäude und Baumassen zu finden sind (Hotel Hubertus, landwirtschaftliches Anwesen östlich der Münchener Straße), soll hier nach dem Willen der Gemeinde eine städtebauliche Torsituation geschaffen werden. Es wird beabsichtigt den baulichen Bestand abzurechen und die Neubebauung behutsam derart in das Ortsbild zu integrieren, dass der grüne Charakter der Rothschaige bewahrt bleibt.

Die Baukörper gruppieren sich zu einer winkelförmigen Anlage mit einem vorgelagerten runden Bürogebäude, um eine spannungsvolle, der Umgebung angepasste räumliche Wirkung mit Merkzeichencharakter zu erzielen. Die Gebäudeanordnung schirmt zudem die Verkehrsflächen der Reschenbachstraße und der Münchener Straße konsequent von einem ruhigen nach Süden orientierten Gartenhof ab und ermöglicht eine optimale Besonnung der Gebäude und ihrer Freiflächen. Insgesamt wird durch die Stellung der Baukörper in Verbindung mit ihrer Höhenentwicklung sowie durch die festgesetzte Begrünung eine hohe Wohnumfeldqualität und ein damit verbundener hoher Wohnwert geschaffen.

#### 4.2 Baustruktur und Wohnformen

Geplant sind zwei Baukörper im rechten Winkel zueinander mit einem runden Bürobau in markanter Lage an der Einmündung der Reschenbachstraße in die Münchner Straße. Einem ca. 34 m langen und ca. 8 m tiefen dreigeschossigen Baukörper entlang der Reschenbachstraße schließt sich im rechten Winkel ein ca. 17 m langer und ca. 10 m tiefer zweigeschossiger Baukörper an, dem nördlich davon ein ebenfalls dreigeschossiger runder Baukörper an der Einmündung Reschenbachstraße in Münchner Straße vorgelagert ist. Das runde Bürogebäude an der Ecke Münchner Straße/Reschenbachstraße bildet aufgrund seiner markanten Lage einen positiven Blickfang bei der Einfahrt in die Rothschaige auf der Münchner Straße in Richtung Süden.

Die Festsetzungen zur Gestaltung verfolgen das Ziel einer städtebaulichen Einbindung in die umgebende Bebauung sowie in den gewachsenen Maßstab und den grünen Charakter des Ortsteils Rothschaige. Durch die Differenzierung der Baukörper im Hinblick auf ihre Höhenentwicklung (z. B. Anzahl der Vollgeschosse, Wandhöhen, Dachformen etc.) und ihre formale Gestaltung erfolgt ein behutsamer Übergang von außen nach innen, der sich gut in den Charakter und die Maßstäblichkeit des Quartiers einfügt und die räumliche Qualität insgesamt verbessert. Die zwei Wohngebäude sollten entweder mit Tonnendächern oder Pultdächern (mit einer Dachneigung zwischen 15° und 22°) ausgeführt werden, um ihre prägnante Stellung an der Einfahrt in die Reschenbachstraße baulich zu dokumentieren. Für das runde Bürogebäude wird ein begrüntes Flachdach (extensive vegetationstechnische Dachbegrünung) festgesetzt um den Grünflächenanteil insgesamt zu erhöhen und die Abflussgeschwindigkeit des Niederschlagswassers von zumindest einem Teil der Dachflächen zu reduzieren. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt ausschließlich von der Reschenbachstraße, damit die Straßenbegleitgrünflächen entlang der Münchner Straße sowie der Schwaigerbach nicht gequert werden müssen.

Als zulässige Abstandsflächen gelten die Abstandsflächen, wie sie sich aus den festgesetzten Bauräumen und den zulässigen Wandhöhen ergeben (vgl. Art. 7 BayBO). Die Verlängerung des Baukörpers entlang der Reschenbachstraße nach Süden und damit bis zu einem Abstand von ca. 4,50 m an die südliche Grundstücksgrenze, ergibt sich aus den Forderungen des Schallschutzes. Mit der im Bebauungsplan zugrundegelegten Gebäudesituation sind Belichtung und Belüftung in einem ausreichenden Maße gewährleistet, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind. Die Anordnung der Baukörper bietet zudem einen nachvollziehbaren Schutz gegenüber den Schallemissionen der weiter entfernten Bundesstraßen B 304 und B 471.

#### 4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für die dargestellten Bauräume im einzelnen maximal zulässige Grundflächen fest. Als Höchstmaß errechnet sich daraus eine zulässige Gesamtgrundfläche von 550 m<sup>2</sup>, was einer GRZ = 0,31 entspricht (gemäß § 19 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO). Die Grundfläche

erhöht sich damit gegenüber dem derzeitigen Bestand um 370 m<sup>2</sup> von GR 180 m<sup>2</sup> auf GR 550 m<sup>2</sup>. In dem runden dreigeschossigen Baukörper sind Büroflächen, im angrenzenden zweigeschossigen sowie im westlichen dreigeschossigen Gebäude insgesamt zwölf Wohneinheiten vorgesehen. Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche erhöht sich gegenüber dem Bestand auf ca. 1.180 m<sup>2</sup> BGF Wohnen und zusätzlichen ca. 300 m<sup>2</sup> BGF Büro, was einer Gesamtbruttogeschossfläche von 1.480 m<sup>2</sup> und damit einer GFZ = 0,94 entspricht. Das künftig mögliche Maß der baulichen Nutzung erhöht sich damit von GR 180 m<sup>2</sup> auf GR 550 m<sup>2</sup> und BGF 360 m<sup>2</sup> um BGF 1.120 m<sup>2</sup> auf BGF 1.480 m<sup>2</sup>.

Da die notwendigen privaten Stellplätze teilweise in oberirdischen Stellplatzflächen und teilweise in einer Tiefgarage (die überwiegend außerhalb des festgesetzten Bauraums liegt) nachgewiesen werden, wird als maximal zulässige Grundfläche einschließlich der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen 60 % der Grundstücksfläche festgesetzt. Die Kenngrößen für das Maß der baulichen Nutzung orientieren sich im Grundsatz an der baulichen Nutzung des umgebenden Bestandes und liegen im Rahmen der nach BauNVO zulässigen Grenzen.

#### 4.4 Verkehrskonzept

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird für KFZ über die Reschenbachstraße und die Münchener Straße erschlossen. Der ruhende Verkehr ist in einer privaten Tiefgarage mit 18 Stellplätzen sowie 10 privaten oberirdischen Stellplätzen entlang der Reschenbachstraße untergebracht. Die Tiefgaragenzufahrt liegt am Südrand des Geltungsbereichs innerhalb des Hauptbaukörpers. Am Westrand der Reschenbachstraße sind 6 öffentliche Stellplätze für Besucher ausgewiesen. Die Haltestelle des ÖPNVs an der Münchner Straße bleibt bestehen, ebenso ist auch künftig die Blockumfahrt für Linienbusse über die Reschenbachstraße gewährleistet.

Die Trasse der geplanten Stadtumlandbahn ist als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen. Sie verläuft in der Münchner Straße.

### 5. Lärmschutz und Emissionsschutz

Für das vorliegende Bauleitplanverfahren wurde die schalltechnische Untersuchung der Firma UTP Umwelt-Technik und Planung GmbH, Altomünster mit der Auftragsnummer 2177.0/2003-PT angefertigt.

Nördlich und westlich des Plangebietes erstrecken sich die Eisenbahnstrecke Ingolstadt - München, die Bundesstraßen B 304 und B 471 sowie u. a. die Abbiegespur von der B 304 auf die B 471. Im Hinblick auf die davon ausgehenden Geräuschimmissionen wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsprüfung durchgeführt, wobei die Schallemissionspegel des Schienenverkehrs den schalltechnischen Untersuchungen zum Ausbau des Bahnstreckenabschnittes Karlsfeld - Dachau entnommen wurden. Bezüglich der Bundesstraßen B 304 und B 471 geht das künftig zu erwartende, durchschnittliche, tägliche Verkehrsaufkommen (DTV) aus einer Verkehrszählung aus dem Jahr 2000 sowie einer Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2002 hervor. Über EDV-gestützte Schallausbreitungsrechnungen waren die sog. Beurteilungspegel, die an den Außenfassaden der geplanten Wohnbauten zu erwarten sind, unter Berücksichtigung der einschlägigen Rechen- und Beurteilungsvorschriften, zu ermitteln. Diese wurden zum einen getrennt für die Schienenverkehrsgeräusche und die Straßenverkehrsgeräusche sowie zum anderen in Summen dieser beiden Lärmarten berechnet und sodann auf die Einhaltung der geltenden Orientierungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte hin beurteilt.

Damit an den Fenstern von Schlaf-, Kinder- und Ruhezimmern keine Überschreitungen des für die Nachtzeit geltenden Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung von 59 dB(A) anliegen, müssen diese von den Lärm belasteten Gebäudeseiten (Lärmpegelbereich III) weg zu den abgewandten Fassadenseiten (Lärmpegelbereich II) hin orientiert werden. Zudem empfiehlt es sich, auch für tagsüber schutzbedürftige Räume (Wohnzimmer, Wohnküchen) möglichst keine Fenster an der nordwestlichen Längsseite des Gebäudes vorzusehen. Die Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Vorbauten) der schutzbedürftigen Räume sind so auszulegen, dass die Anforderungen der Norm DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau bezüglich der erforderlichen Schalldämm-Maße erfüllt sind.

Durch technische Hilfsmittel (z.B. mechanische Lüftungseinrichtungen) lässt sich eine ausreichende Belüftung für Schlafräume und Kinderzimmer bei geschlossenen Fenstern erreichen.

## **6. Altlasten und Technische Infrastruktur**

### **6.1 Altlasten**

Nach den bisherigen Erkenntnissen der Gemeinde sind auf dem Grundstück Fl. Nr. 366/2 keine schädlichen Bodenveränderungen, Altlasten bzw. entsprechende Verdachtsflächen bekannt.

### **6.2 Technische Infrastruktur.**

Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität sowie die Abfall- und Abwasserbeseitigung sind gesichert. Die bestehenden Leitungen und Rohre reichen in ihrer Lage und Leistungsfähigkeit aus, um das Ver- und Entsorgungssystem der geplanten Bebauung anzuschließen. Die Herstellung der Wasserversorgung und der Entwässerungsanlagen wird von der Gemeinde durchgeführt. Die Kosten sind über die Beiträge der Wasser- und Abwasserabgabensatzungen gedeckt.

Die Schmutzwasser- und Regenwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem nach der gemeindlichen Satzung (Oberflächenentwässerung auf dem eigenen Baugrundstück). Die Kapazität der Kläranlage Karlsfeld ist ausreichend.

## **7. Grünordnung**

Die Aufgabe der Grünordnung besteht darin, im räumlichen Zusammenhang bestehende sowie beabsichtigte Raumnutzungen und Eingriffe auf ihre Verträglichkeit mit der nachhaltigen Leistungsfähigkeit und Bedeutung der Naturgüter und der landschaftlichen Eigenart zu überprüfen und daraus planerische Vorstellungen und rechtsverbindliche Vorgaben zur städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Rothschaige zu formulieren, sowie Maßnahmen zur Verminderung der durch die geplante Siedlungsentwicklung möglicherweise entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft festzusetzen. Im Sinne einer praxisbezogenen Umweltvorsorge steht dabei das Ziel der Schaffung eines qualitativ hochwertigen stadträumlichen Umfeldes auf ökologischer Grundlage im Mittelpunkt.

### **7.1. Rechtliche Grundlagen**

Neben der geordneten städtebaulichen Entwicklung haben Bebauungspläne nach §§ 1 und 1a BauGB unter anderem auch darauf hinzuwirken, die natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen zu sichern und zu entwickeln sowie im Sinne eines Optimierungsgebotes mit Grund und Boden möglichst sparsam und schonend umzugehen. Das Bauplanungsrecht verpflichtet damit die Bauleitplanung den Zielen des Umweltschutzes und kann durch das Instrument des in den Bebauungsplan integrierten Grünordnungsplan einen wesentlichen Beitrag zur Umweltvorsorge leisten (Art. 3 Abs. 2 BayNatschG). Im geltenden System der Bauleitplanung regelt der Grünordnungsplan auf der Ebene des Bebauungsplans die umweltrelevanten Belange unter Berücksichtigung der Ziele von Ökologie, Naturschutz und Landschaftspflege (Art. 3 Abs. 3 BayNatSchG).

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bei der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Das Bundesnaturschutzgesetz (§ 18 Abs. 1 BNatSchG) definiert Eingriffe als Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblichen können. Derartige Eingriffe sind, soweit sie vermeidbar sind zu unterlassen, und soweit sie unvermeidbar sind, auszugleichen, so dass keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Der Ausgleich erfolgt nach § 1a Abs. 3 BauGB durch geeignete Festsetzungen (Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich) im Bebauungsplan.



- |                              |  |
|------------------------------|--|
| - Boden                      | entwässerter Niedermoorboden, anthropogen überformt unter Dauerbewuchs Ziergarten<br>mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild<br>Kategorie II unterer Wert                           |
| - Wasser                     | hoher Grundwasserstand, geringe Versiegelung<br>mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild<br>Kategorie II unterer Wert  |
| - Klima und Luft             | gering bebautes Grundstück in Ortsrandlage und am Randbereich von Luftaustauschbahnen<br>mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild<br>Kategorie II unterer Wert                       |
| - Landschaftsbild / Ortsbild | Ortsrandbereich ohne bedeutende Eingrünungsstrukturen aber raumprägende Einzelbäume, Lücke in der Eschen-Allee<br>geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild<br>Kategorie I oberer Wert |

Die Zusammenschau der verschiedenen Schutzgüter lässt den Schluss zu, dass die Grundstücksfläche eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Orts- bzw. Landschaftsbild besitzt (Kategorie II unterer Wert).

#### 7.4 Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung, Maßnahmen zur Verminderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes

Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 92 ist die Grünordnung integriert. Grundlage für die grünordnerischen Festsetzungen durch Planzeichen und Text sind, neben anderen Rechtsvorschriften, insbesondere die Aussagen des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB. Die Maßnahmen der Grünordnung versuchen die ökologischen Defizite im derzeitigen Bestand innerhalb des Geltungsbereichs zu beheben und gleichzeitig die Auswirkungen der künftigen Bebauung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu minimieren bzw. zu kompensieren. Sie unterstützen damit das Planungsziel der Gemeinde im Rahmen der baulichen Entwicklung ein qualitativ hochwertiges Wohnumfeld auf ökologischer Grundlage zu schaffen.

Bereits die Standortwahl kann als wichtige Maßnahme zur Vermeidung von generellen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes angesehen werden da durch die Nachverdichtung und der damit verbundenen Ausschöpfung von baulichen Ressourcen im Innenbereich ein weiterer Landschaftsverbrauch im Außenbereich vermieden wird. Die Gemeinde trägt damit dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 1 BauGB Rechnung. Im Zuge der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass der im Bereich der Baustelle abzutragende Oberboden von Verdichtung und von Verunreinigungen freigehalten und sinnvoll wiederverwendet wird.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der Bebauung sowie das Maß der baulichen Nutzung garantieren, dass ein Großteil der Grundstücksfläche (40 %) von Bebauung und Versiegelung freigehalten bleibt, und damit die natürlichen Bodenfunktionen überwiegend erhalten bleiben. Um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, sind die Fahrbahnflächen auf ihre funktionale Mindestbreite beschränkt. Fußwege, private Wohnwege sowie Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Deckenmaterial versehen, um eine zumindest teilweise Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorort zu gewährleisten.

Um den Versiegelungsgrad der Flächen weiter zu kompensieren und den lokalen Wasserhaushalt und das Mikroklima positiv zu beeinflussen, ist im Bebauungsplan eine extensive vegetationstechnische Flachdachbegrünung des Bürogebäudes sowie eine intensive Begrünung der Tiefgaragendecke vorgesehen. Beide Begrünungsformen liefern wichtige Beiträge zur Arten- und Habitatvielfalt und bereichern das optische Erscheinungsbild der neuen Gebäudegruppe. Eine abwechslungsreiche Gestaltung des Wohnumfeldes soll dafür sorgen, dass eine Vielzahl unterschiedlicher Erlebnis- und Kommunikationsräume (z.B. Kleinkinderspielplatz) geschaffen wird. Besondere Anforderungen werden dabei an die Raumbildung und an die Schaffung einer gewissen Intimität als Voraussetzung für die

„Wohnfunktion“ der privaten Freiräume gestellt. Die Vorgartenzone vermittelt zwischen Haus und Straßenraum und damit zwischen der privaten und öffentlichen Sphäre. Sie besitzt eine wichtige Aufgabe als Kommunikationsraum und sollte deshalb, aber auch aufgrund der relativ beengten Platzverhältnisse, nicht eingefriedet werden.

Um eine dauerhafte und funktionale Begrünung zu etablieren sind bei der Auswahl der Bepflanzung die besonderen Standortverhältnisse (z.B. auf der Tiefgarage) sowie die Platzverhältnisse zu berücksichtigen und soweit möglich standortgerechte heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Um die Zielvorstellungen des Bebauungsplans umsetzen zu können, ist den Bauanträgen der Einzelbaumaßnahmen jeweils ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen, der die Festsetzungen des Bebauungsplans konkretisiert. Die Festsetzungen und Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen steigern dabei nicht nur die Erlebnisqualität des Wohnumfeldes, sondern leisten durch die Bereitstellung von Habitaten auch einen aktiven Beitrag zum Arten- und Lebensraumschutz.

Der Verwendung von Klettergehölzen wird ein hoher Stellenwert beigemessen. Die Begrünung von Bauwerks- und Gebäudeteilen leistet nicht nur einen wichtigen Beitrag zum optischen Erscheinungsbild der Gebäudegruppe sondern auch zur Arten- und Habitatvielfalt und damit zur Verbesserung der Lebens- und Umweltqualität. Zunächst übernehmen Kletterpflanzen an Bauwerken gestalterisch ästhetische Funktionen. Hierbei sind die Aufwertung der gebauten Wohnumwelt durch die Erhöhung natürlicher Formen- und Farbvielfalt sowie das Naturerlebnis im Wandel der Jahreszeiten zu nennen. Aus siedlungsökologischer Sicht hat die Begrünung von Bauwerken eine nachhaltige positive Wirkung, indem sie klima- und lufthygienische Funktionen übernimmt, wie die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Kühlung und Staubfilterung und einen wichtigen Beitrag als Nahrungsspeicher für eine Vielzahl von Tieren unterschiedlicher Entwicklungsstufen leistet. Als sommerliche Sonnenschutzmaßnahme verhindern Fassadenbegrünungen eine extreme thermische Belastung aufgehender Wände und können durch den Entzug von Boden- und Wandfeuchte zusätzlich kostenmindernd zur Material- und Werterhaltung der Fassaden beitragen. Die flächenhafte Begrünung von Fassaden kann also ganz allgemein gesprochen einen bedeutenden Image- und Wertfaktor für Gebäude darstellen.

Im Gegensatz zur früheren Auffassung, in der als oberstes Ziel der möglichst schnelle Abfluss des Regenwassers von den Grundstücksflächen gefordert war, gilt heutzutage der Grundsatz, das Niederschlagswasser möglichst nahe am Entstehungsort zu speichern, zu nutzen oder zu versickern. Um dieses Ziel zu erreichen, muss der Abfluss verzögert und das Wasser so lange wie möglich an der Oberfläche gehalten werden. Die Beschränkung der Überbaubarkeit der Grundstücke trägt dazu ebenso bei wie die Befestigung von Verkehrsflächen, Wegen, Stellplätzen, Terrassen etc. mit versickerungsfähigem Pflastermaterial sowie die teilweise Begrünung von Dächern und Gebäudeteilen. Ergänzt werden diese Maßnahmen durch die teilweise Öffnung des derzeit verrohrten Schwaigerbachs und seine naturnahe Gestaltung. Ein Öffnen des Schwaigerbachs entlang der gesamten östlichen Grenze des Geltungsbereichs wäre zwar wünschenswert, ist aber aufgrund der Lage von Erdkabeln der E-ON im Bereich der Einmündung Reschenbachstraße / Münchner Straße nicht möglich, da technisch zu aufwändig und zu kostspielig.

Die Eschen-Allee an der Münchener Straße, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans große Lücken aufweist, wird ergänzt und in das System der Grünordnung integriert. Sie trägt aufgrund ihrer Ausprägung als weithin sichtbares Merkzeichen und als grünes Rückgrat zur Unverwechselbarkeit des Ortsbildes bei und muss als raumwirksame Struktur unbedingt entwickelt werden. Die Ergänzung und Entwicklung der Eschen-Allee stellt zudem eine wichtige Ersatzmaßnahme für das Fällen der drei mächtigen Hybridpappeln dar, die aufgrund ihres hohen Alters und der damit verbundenen Windbruchgefahr (Verkehrssicherungspflicht) im Zuge der Baumaßnahme gefällt werden.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Neuanpflanzungen müssen innerhalb von 2 Jahren nach Fertigstellung der Gebäude im vollen Umfang hergestellt werden, damit das beabsichtigte optische und funktionale Erscheinungsbild der Gebäudegruppe erreicht wird. Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und durch geeignete Pflegemaßnahmen zu entwickeln und in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten. Sofern die Bepflanzung nicht innerhalb der genannten Frist erfolgt ist, wird zur Durchsetzung der Festsetzungen und Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die Gemeinde nach § 178 BauGB den Eigentümer durch Bescheid

verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer angemessenen Frist zu bepflanzen. Zusätzlich wird die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Zur Durchsetzung der Festsetzungen und Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen kann die Gemeinde nach § 178 BauGB den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer angemessenen Frist zu bepflanzen.

#### 7.5 Prüfung der Ausgleichspflichtigkeit und des Ausgleichsumfangs

Da der Bebauungsplanumgriff innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, ist ein Baurecht nach § 34 BauGB begründet, weshalb neben der tatsächlichen baulichen Situation auch das bestehende Baurecht berücksichtigt werden muss, unabhängig davon, ob es bereits realisiert ist oder nicht. Nach dem Erfassen der Bestandssituation ist für das Grundstück Fl. Nr. 366/2 festzuhalten, dass ein Baurecht besteht, das Vorhaben zulässt, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Damit gibt die Nachbarbebauung die Kenngrößen für das bestehende Baurecht vor: Einzelhaus bis Geschosswohnungsbau, Höhenentwicklung bis zwei Geschosse mit ausgebautem Dachgeschoss, GRZ bis 0,35, im Durchschnitt aber GRZ = 0,25.

Im Rahmen der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplans werden für das Grundstück Fl. Nr. 366/2 die Vorgaben der Umgebung aufgegriffen und das vorhandene Baurecht im Vergleich zur Bestandsumgebung grundsätzlich nur geringfügig erhöht (maximal zulässige GRZ = 0,31 nach § 19 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO). Eine wesentliche Ausweitung des Baurechts erfolgt aber durch die geplante Tiefgarage mit ca. 18 Stellplätzen, da diese nur teilweise im Bereich der Hauptgebäude zu liegen kommt und zusammen mit der Zufahrtsrampe die zulässige Gesamtgrundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO gegenüber dem derzeit bestehenden Baurecht deutlich überschreitet. Hier wird im Bebauungsplan als zulässige Obergrenze 60 % der Grundstücksfläche festgesetzt. Dadurch und durch die baulichen Maßnahmen im Grundwasserhorizont liegt ein Eingriff nach § 18 Abs. 1 BNatSchG und § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB vor, der gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG und § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB ausgeglichen werden muss. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt entsprechend dem Leitfaden, "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Gegenüberstellung der Nutzungsintensität des Grundstücks Fl. Nr. 366/2 (Fläche 1.570 m<sup>2</sup>):

	Bestand	zulässiges Baurecht nach § 34 BauGB	zulässiges Baurecht nach Bebauungsplan
Grundfläche nach §19 Abs. 1 und 2 BauNVO	180 m <sup>2</sup>	393 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>
GRZ nach §19 Abs. 1 und 2 BauNVO	0,11	0,25	0,31
Grundfläche der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO	140 m <sup>2</sup>	204 m <sup>2</sup>	392 m <sup>2</sup>
Summe der Grundflächen	320 m <sup>2</sup>	597 m <sup>2</sup>	942 m <sup>2</sup>
GRZ einschl. zulässiger Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO	0,20	0,38	0,60

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird im nächsten Schritt die Eingriffsfläche ermittelt, die sich ganz einfach aus der vorstehenden Tabelle ablesen lässt. Es ist die Differenz der Grundflächensummen, die der Bebauungsplan (942 m<sup>2</sup>) und das Baurecht nach § 34 BauGB (597 m<sup>2</sup>) zulässt. Die Eingriffsfläche beträgt folglich 345 m<sup>2</sup>.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung kann das Grundstück nach den Ausführungen des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" als Fläche mit einer geringen bis mittleren Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschafts- bzw. Ortsbild klassifiziert werden (Kategorie II unterer Wert). Da die GRZ < 0,35 festgesetzt ist, weist das Vorhaben nur eine geringe Eingriffsschwere (TYP B) auf. Der Maßnahme wird deshalb aus fachlicher Sicht ein Kompensationsfaktor von 0,5 zugeordnet, woraus sich eine Ausgleichsfläche von ca. 173 m<sup>2</sup> errechnet (Eingriffsfläche ca. 345 m<sup>2</sup> x Kompensationsfaktor 0,5 = Ausgleichsfläche ca. 173 m<sup>2</sup>)

Unter Würdigung des städtebaulichen Konzeptes mit dem Ziel einer baulichen und funktionalen Neuordnung, die auf die Maßstäblichkeit sowie die Siedlungs- und Nutzungsstruktur der Umgebung abgestimmt ist und aller im Bebauungsplan genannten Kompensationsmaßnahmen (Nachverdichtung, Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen, Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes, Bereitstellung von Habitaten, Bauwerksbegrünung etc.) kann der Kompensationsfaktor auf 0,3 reduziert werden, was einer notwendigen Ausgleichsfläche von ca. 104 m<sup>2</sup> entspricht.

Der notwendige Ausgleich wird auf dem Grundstück selbst durch die bereits genannten Kompensationsmaßnahmen sowie durch folgende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt:

- Anlage einer naturnahen Wasserfläche in Verbindung mit der teilweisen Öffnung des Schwaigerbachs Grundstücksgrenze, in diesem Zusammenhang Schaffung von Bereichen mit unterschiedlichen Wasserhöhen und Naturnahe Gestaltung und Bepflanzung der Ufer.

außerdem:

- Ergänzung der Eschenallee entlang der Münchener Straße entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Durch die Umsetzung der genannten Maßnahmen wird den Belangen von Natur und Landschaft hinreichend Rechnung getragen.

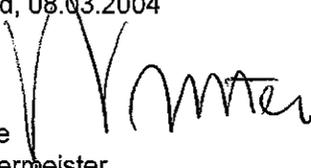
## **8. Städtebauliche Daten**

Fläche des Geltungsbereichs	ca.	3.141 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsflächen	ca.	1.571 m <sup>2</sup>
Nettobauland (Fl. Nr. 366/2)	ca.	1.570 m <sup>2</sup>
maximal zulässige Grundfläche	ca.	550 m <sup>2</sup> ,
das entspricht einer GRZ von	ca.	0,31
höchstzulässige Über- bzw. Unterbauung der Grundstücksfläche einschl. der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen	ca.	942 m <sup>2</sup>
das entspricht 60 % der Grundstücksfläche.		
Bruttogeschossfläche Bürogebäude	ca.	300 m <sup>2</sup>
das entspricht einer GFZ	ca.	0,19
Bruttogeschossfläche Wohngebäude	ca.	1.180 m <sup>2</sup>
das entspricht einer GFZ	ca.	0,75
Bruttogeschossfläche gesamt	ca.	1.480 m <sup>2</sup>
das entspricht einer GFZ	ca.	0,94

Der erwartete Einwohnerzuwachs beträgt bei ca. 12 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau ca. 25 Personen.

Karlsfeld, 08.03.2004

Nustede  
1. Bürgermeister

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nustede', written over the printed name.