

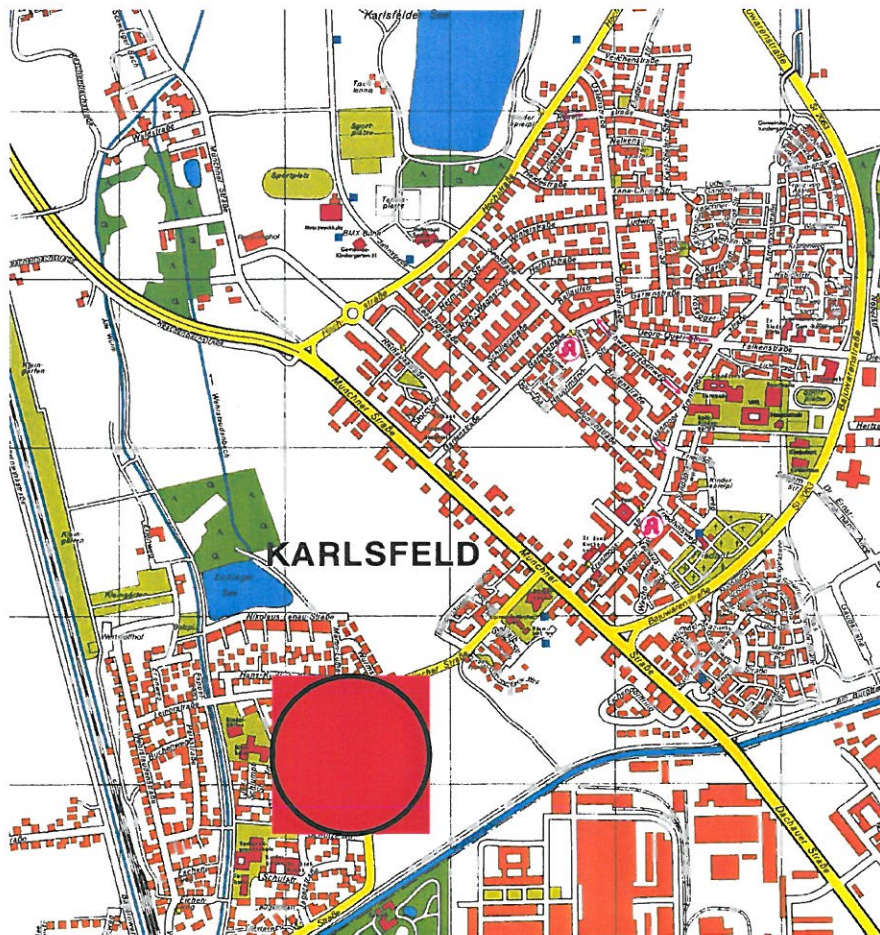
Gemeinde Karlsfeld



Bebauungsplan Nr. 95

"Südlich Leinorstraße,
zwischen Frühlingsplatz und Allacher Straße"

Begründung



Karlsfeld, den 13.09.2006

Planfaser
Team 1



Blick auf den Frühlingsplatz

Plangeber: **Gemeinde Karlsfeld**
vertreten durch
Herrn Erster Bürgermeister F. Nustede
Gartenstraße 7
85757 Karlsfeld

Bearbeitung: **topos**
Becker-Nickels und Steuernagel Architekten GmbH
Dipl. Ing. F. Becker-Nickels, Architekt DAJ
Dipl. Ing. H. E. Steuernagel, Architekt BDA

Am Glockenbach 2
80469 München
Tel 089 263031, Fax 089 263035
email: topos-bnst@t-online.de

F. Becker-Nickels, Architekt DAJ, Stadtplaner
K. Brandmair, Landschaftsarchitekt
Ch. Klemm

gefertigt am: 28.02.2006
ergänzt am: 09.06.2006 / 13.09.2006

Inhalt:

- 0.1 Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)
- 0.2 Darstellung des rechtswirksamen FNP in der Fassung vom 20.08.1984 (ohne Maßstab)

I Einleitung

- I.1. Lage und Größe des Plangebiets
- I.2. Städtebauliches Leitbild, Planungsanlass und Planungserfordernis
- I.3. Ziele und Zwecke der Planung
- I.4. Verfahren

II Grundlagen der Planung

II.1 Rechtliche Situation und übergeordnete Planungen

- II.1.1 Rechtsgrundlagen
- II.1.2 Regionalplan
- II.1.3 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan
- II.1.4 Landschaftsplan
- II.1.5 Bereits bestehende Bebauungspläne
- II.1.6 Zulässigkeit von Vorhaben

II.2 Beschreibung des Plangebiets und angrenzender Bereiche

- II.2.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs und Eigentumsverhältnisse
- II.2.2 Derzeitige Nutzungen und städtebauliche Struktur
- II.2.3 Technische Infrastruktur
- II.2.4 Verkehr
- II.2.5 Gemeinbedarfseinrichtungen

II.3 Natürliche Grundlagen

- II.3.1 Boden, Geologie und Wasserhaushalt
- II.3.2 Klima und Luft
- II.3.3 Pflanzen und Tiere

II.4 Umweltbelange

- II.4.1 Einleitung
- II.4.2 Überörtliche Ziele des Umwelt- und Naturschutzes
- II.4.3 Örtliche Ziele des Umwelt- und Naturschutzes
- II.4.4 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung
- II.4.5 Prognose
- II.4.6 Zusammenfassung

II.5 Sonstige Belange

- II.5.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- II.5.2 Bodengefährdende Stoffe
- II.5.3 Sonstige private oder öffentliche Belange

III Konzeptionelle Ausgestaltung der Planung

III.1 Städtebauliches Konzept und planerische Zielvorstellungen**III.2 Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplans**

- III.2.1 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung
- III.2.2 Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche
- III.2.3 Regelungen zur Anzahl der Vollgeschosse
- III.2.4 Grünordnung

III.3 Regelungen außerhalb der Bebauungsplanfestsetzungen

- III.3.1 Maß der baulichen Nutzung
- III.3.2 Bauweise
- III.3.3 Garagen und Stellplätze
- III.3.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung
- III.3.5 Immissionsschutz

III.4 Bodenordnende Maßnahmen und Kosten

- III.4.1 Bodenordnende Maßnahmen
- III.4.2 Kosten

III.5 Städtebauliche Daten**IV Verwendete Unterlagen**

0.1 Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)



0.2 Darstellung des rechtswirksamen FNP in der Fassung vom 20.08.1984 (ohne Maßstab)



I Einleitung

I.1. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am Ostrand des Ortsteils "Karlsfeld-Südwest". Es wird im Westen vom Frühlingsplatz, im Osten von der Allacher Straße und im Norden von der Leinorstraße begrenzt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 95 umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 8.800 m².

I.2. Städtebaulichen Leitbild, Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Gemeinde Karlsfeld, als Siedlungsschwerpunkt zwischen der Landeshauptstadt München und der Großen Kreisstadt Dachau gelegen, beabsichtigt neben neuen Baulandausweisungen im Zuge ihrer Innerortsentwicklung, die unter der seit Jahrzehnten geltenden Prämisse des "Brückenschlags" über die Münchner Straße das Zusammenwachsen der räumlich und funktional noch immer getrennten Ortsteile "Karlsfeld-Südwest" und "Karlsfeld-Nordost" anstrebt, einen weiteren Schwerpunkt ihrer städtebaulichen Entwicklung in einer maßvollen Nachverdichtung bereits bebauter Siedlungsteile zu legen. Sie folgt damit dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, wie er in § 1a Abs. 2 des BauGB als ergänzende Vorschrift zur Grundaufgabe der Bauleitplanung formuliert ist und strebt darüber hinaus eine Verbesserung und Aufwertung der Wohnumfeldqualität an.

Der Planungsanlass ergab sich aufgrund eines Antrags auf Vorbescheid für das Grundstück Fl. Nr. 983/2, dem das gemeindliche Einvernehmen aufgrund der beantragten Baumasse und Funktion des Gebäudes nicht in Aussicht gestellt werden konnte. Der Bauwerber hat daraufhin seinen Antrag zurückgezogen. Eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB besteht für das Plangebiet nicht.

Die Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95 liegt in der Notwendigkeit, das Plangebiet hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend den spezifischen städtebaulichen Randbedingungen derart zu modifizieren, dass den berechtigten Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer zwar abwägend Beachtung geschenkt, einer möglichen städtebaulichen Fehlentwicklung aber zweifelsfrei entgegengewirkt werden kann.

I.3. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Karlsfeld bezweckt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95 den gemäß § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB vorgegebenen Zulässigkeitsmaßstab des Plangebietes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen ordnend so zu gestalten, dass eine maßvolle Nachverdichtung der Grundstücke verbunden mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gewährleistet werden kann. Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, eine verbindliche planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, nach welcher die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich ihrer Art der baulichen Nutzung und hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen abschließend beurteilt werden kann.

I.4. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 95 enthält weder Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung noch zur örtlichen Verkehrsfläche, weshalb er nach § 30 Abs. 3 BauGB als einfacher Bebauungsplan entwickelt wird. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans wird gemäß § 30 Abs. 3 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie hinsichtlich der Bauweise auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt werden. Demnach richtet sich die Zulässigkeit eines Vorhabens danach, ob es sich in Bezug auf diese beiden Merkmale in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Daneben muss die Erschließung gesichert sein und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben.

Der Bebauungsplan Nr. 95 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist möglich, da

- der Bebauungsplan innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB entwickelt wird und der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ableitbare Zulässigkeitsmaßstab durch die Planung nicht wesentlich verändert wird,

- mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Bestimmungen der Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen weder vorbereitet noch begründet wird, und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen oder Schutzzwecken von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und von Europäischen Vogelschutzgebieten (SPA-Gebiete) bestehen.

Der vorliegende Entwurf für einen einfachen Bebauungsplan Nr. 95 "Südlich Leinorstraße, zwischen Frühlingsplatz und Allacher Straße" ist das Ergebnis folgender formeller Verfahrensschritte:

- Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95 vom 12.12.2005
- Vorbesprechung im Landratsamt Dachau am 22.11.2005 mit den Fachstellen Kreisbauamt, Rechtliche Belange und Immissionsschutz
- öffentliche Auslegung in der Zeit vom 30.03.2006 bis 02.05.2006
- nochmalige Auslegung (beschränkt) vom 07.07.2006 bis 11.08.2006

II Grundlagen der Planung

II.1 Rechtliche Situation und übergeordnete Planungen

II.1.1 Rechtsgrundlagen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95 nimmt die Gemeinde Karlsfeld ihre kommunale Planungshoheit eigenverantwortlich wahr, wobei sie die normativen Vorgaben und die zwingenden Vorschriften der Rechtsordnung für die Bauleitplanung beachtet. Dies gilt sowohl für das Verfahrensrecht als auch für die inhaltlichen Anforderungen, die an die Bauleitpläne gestellt werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818); 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 Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Die grünordnerischen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

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. S. 2).

Daneben sind bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans die §§ 18 und 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bek. vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193), 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 das Zweite Bayerische Gesetz zur Anpassung des Landesrechts an den Euro vom 24.04.2001 (GVBl. S. 140) sowie die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) beachtlich.

II.1.2 Regionalplan

In der Karte 2 *Siedlung und Versorgung* des Regionalplans München ist die Gemeinde Karlsfeld als Teil der "Bereiche, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen" (gem. Ziel B II 2.3), dargestellt. Sie liegt an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung von München nach Ingolstadt und wird als Siedlungsschwerpunkt innerhalb der engeren Verdichtungszone im großen Verdichtungsraum München genannt. Der Regionalplan München (Stand 01.06.2002) formuliert u. a. folgende Ziele und Grundsätze für die kommunale Entwicklung Karlsfelds:

Insbesondere im Stadt- Umlandbereich München soll auf der Grundlage der bestehenden Siedlungsstruktur eine Verdichtung und Abrundung der Siedlungsbereiche erfolgen (B II G 4.1.1).

II.1.3 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans in der Fassung seiner 1. Änderung vom 20.08.1984 entsprechen nach wie vor den Planungszielen einer umweltschonenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung, wie sie im Baugesetzbuch als Aufgabe der Bauleitplanung verankert sind und beachten die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich zwischen der Allacher Straße und dem Frühlingsplatz eine Wohnbaufläche (W) dar. Mit seiner Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) trägt der Bebauungsplan Nr. 95 dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung und orientiert sich in seiner konzeptionelle Ausgestaltung am formulierten städtebaulichen Leitbild der Gemeinde Karlsfeld.

II.1.4 Landschaftsplan

In die rechtswirksame Fassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Karlsfeld vom 20.08.1984 ist der damalige Landschaftsplan mit seinen wichtigen Aussagen integriert.

Die Gemeinde Karlsfeld hat das Landschaftsarchitekturbüro Luska, Karrer und Partner, Dachau, beauftragt einen neuen kommunalen Landschaftsplan zu erarbeiten, der letztendlich in die 9. Änderung des FNP (Neuaufstellung) integriert werden soll. Für das Plangebiet trifft der Landschaftsplanentwurf keine Aussagen, da es innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsbereichs liegt.

II.1.5 Bereits bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet selbst und die unmittelbar angrenzenden Bereiche bestehen derzeit keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

II.1.6 Zulässigkeit von Vorhaben

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, im sog. unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt bislang ausschließlich auf der Grundlage der Bestimmungen des § 34 BauGB.

II.2 Beschreibung des Plangebiets und angrenzender Bereiche

II.2.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 95 liegt mit einer Fläche von knapp 0,9 ha am Ostrand des Ortsteils "Karlsfeld-Südwest" und wird im Westen vom Frühlingsplatz, im Norden von der Leinorstraße und im Osten von der Allacher Straße begrenzt. Die südliche Abgrenzung erfolgt durch die Grenze zwischen dem Grundstück Fl. Nr. 983/5 und den Grundstücken Fl. Nr. 981/19 und Fl. Nr. 981/33. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die privaten Grundstücke Fl. Nr. 985/2, Fl. Nr. 984/2, Fl. Nr. 984/3, Fl. Nr. 984/4, Fl. Nr. 984/5, Fl. Nr. 984/6, Fl. Nr. 984/7, Fl. Nr. 983/2, Fl. Nr. 983/5 und Fl. Nr. 983/13. Bis auf das Grundstück Fl. Nr. 984/6 sind alle Grundstücke bebaut. Öffentliche Grundstücksflächen sowie öffentliche oder private Verkehrsflächen liegen nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

II.2.2 Derzeitige Nutzungen und städtebauliche Struktur

Das Plangebiet weist ebenso, wie die unmittelbare Umgebung eine Wohnnutzung mit sehr unterschiedlichen Baustrukturen auf. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nur ein unbebautes Grundstück (Fl. Nr. 984/6), alle anderen Grundstücke weisen eine bauliche Nutzung auf, wobei das Maß der baulichen Nutzung sehr unterschiedlich ausfällt. Insbesondere am Nordrand des räumlichen Geltungsbereichs wird teilweise der Eindruck einer höheren Dichte vermittelt. Dasselbe gilt auch für das im Südteil gelegene Grundstück Fl. Nr. 983/5, das mit einem großen monolithisch wirkenden Baukörper mit Flachdach bebaut ist. Alle anderen Grundstücke, insbesondere die Grundstücke Fl. Nr. 985/4, Fl. Nr. 984/5 und Fl. Nr. 984/7 weisen eine davon abweichende, deutlich niedrigere bauliche Ausnutzung auf.

Von der Bebauung östlich der Allacher Straße abgesehen, ist im Plangebiet und seiner Umgebung insgesamt eine relativ heterogene, kleinteilige Grundstücks- und Baustruktur vorhanden. Vorherrschend sind ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit teilweise ausgebauten Dachgeschossen. Ergänzt werden die baulichen Hauptanlagen durch baugebietstypische untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie Garagen und kleinere Nebengebäude. Aufgrund des in Karlsfeld hoch anstehenden Grundwasserpegels ragen einige Untergeschosse deutlich aus dem vorhandenen Geländeniveau.

Die Wohngebäude sind umgeben von relativ großen Hausgärten, die durch einen in Art und Ausprägung sehr unterschiedlichen Vegetationsbestand charakterisiert sind. Insbesondere entlang der Allacher Straße, teilweise auch entlang des Frühlingsplatzes, sind die privaten Grundstücksflächen stark eingegrünt. Östlich der Allacher Straße und nördlich der Richard-Strauß-Straße liegt ein räumlich und architektonisch isolierter Siedlungsbereich mit Geschosswohnungsbauten in differenzierter kubischer Baustruktur, der mit seinen vorgelagerten Grünflächen etwas von der Allacher Straße abgerückt ist.

II.2.3 Technische Infrastruktur

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücke sind heute bereits überwiegend baulich genutzt und an die in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger angeschlossen. Die Abfallentsorgung ist gesichert, da die Grundstücke unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen anliegen, die von Fahrzeugen der beauftragten Entsorgungsunternehmen befahren werden können.

II.2.4 Verkehr

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 95 wird an drei Seiten von öffentlichen Verkehrsflächen tangiert. Die Allacher Straße war ursprünglich eine Staatsstraße und übernimmt nunmehr als Gemeindestraße eine wichtige innerörtliche Hauptverbindungsfunktion. Entsprechend ihrer ursprünglichen Funktion ist sie auch heute noch sehr breit ausgebaut und vermittelt im Bereich des Planungsgebietes aufgrund der von der Straße abgerückten Bebauung den falschen Eindruck einer freien Strecke, was häufig zu einer überhöhten Geschwindigkeit der Fahrzeuge führt.

Nach den Aussagen der Verkehrsuntersuchung Karlsfeld von Prof. Dr. Kurzak (Oktober 2002) wies die Allacher Straße im Jahre 2002 im Bereich des Planungsgebiets eine Verkehrsdichte von ca. 9.500 Fahrzeugen pro Tag auf. Für das Jahr 2006 wird unter Annahme einer Teilbebauung westlich der Bahn (die allerdings derzeit so noch nicht realisiert wird) eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf durchschnittlich ca. 9.900 Kfz/Tag prognostiziert. Unter Aufrechterhaltung dieser Annahme und einer realisierten Verbindungsstraße West (Trasse 2) sowie einer realisierten "Südwestparallele" wird sich die Verkehrsbelastung für den Prognosehorizont 2015 auf einen Umfang von ca. 9.000 Kfz/Tag einpendeln.

Leinorstraße und der Frühlingsplatz sind reine Erschließungsstraßen. Ihr Erscheinungsbild wird stark vom ruhenden Verkehr geprägt. Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 95 gelegenen Grundstücke werden derzeit ausschließlich vom Frühlingsplatz bzw. von der Leinorstraße aus erschlossen. Die Leinorstraße wird von einer Buslinie des ÖPNV befahren und stellt die Verbindung zum S-Bahnhof Karlsfeld her. Auch fuß- und radläufig kann der S-Bahnhof Karlsfeld durch die vorhandenen Straßen gut und rasch erreicht werden. Zum zentralen Bereich der Gemeinde mit Bürgerhaus und Rathaus bestehen Fuß- und Radwegeverbindungen parallel zur Allacher Straße.

II.2.5 Gemeinbedarfseinrichtungen

Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schule, Kindergarten, Altenheim, Kirche liegen zentral im Ortsteil "Karlsfeld-Südwest" und sind auf kurzen Wegen rasch erreichbar. Hier gibt es auch einige Ladengeschäfte. Ein Lebensmittelmarkt soll weiter östlich an der Allacher Straße / Münchhausenstraße entstehen. Ein entsprechendes Bauleitplanverfahren, das die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens begründet ist derzeit im Verfahren.

II.3 Natürliche Grundlagen

II.3.1 Boden, Geologie und Wasserhaushalt

Das Gebiet der Gemeinde Karlsfeld liegt in seiner Gesamtheit im Bereich der Münchener Schotterebene und ist damit Teil des Naturraums "Isar-Inn-Schotterplatten". Dieser Naturraum ist durch ein vorwiegend ebenflächiges, nach Norden hin leicht geneigtes Schotterfeld, das durch fluvio-glaziale Ablagerungen der Würmeiszeit entstanden ist, charakterisiert. Abhängig von den anstehenden Ausgangsgesteinen, der Lage, Exposition und den klimatischen Verhältnissen bildeten sich unterschiedliche Bodentypen aus. Die Informationen zu den Bodentypen im Untersuchungsgebiet wurden der Standörtlichen Bodenkarte von Bayern, Blatt L 7734 Dachau, entnommen.

Das Plangebiet befindet sich am Rande der Würmaue im Bereich eines grundwasserfernen, humusreichen, aus carbonatreichem Schotter entstandenen Bodentyps (Pararendzina). Dieser

Bodentyp ist flachgründig mit einer schwach bis mäßig sauren Bodenreaktion und besitzt eine hohe Durchlässigkeit sowie ein geringes Filtervermögen mit einer mittleren Sorptionskapazität.

Die Grundwasserverhältnisse sind bestimmt durch den geologischen Aufbau der Münchener Schotterebene. Im Gemeindegebiet Karlsfeld befindet sich im Ortsteil Rothschwaige eine Grundwassermessstation des WWA Freising. Der Grundwasserhorizont befindet sich dort im Mittel ca. 1,50 bis 2,00 m unter der Geländeoberkante. Genauere Angaben zur Grundwassersituation unmittelbar innerhalb des Planungsgebietes können nicht gemacht werden. Durch das vergleichsweise hoch anstehende Grundwasser, die dadurch bedingte geringe Filterstrecke und das geringe Filtervermögen des anstehenden Bodens besteht eine vergleichsweise mäßige Empfindlichkeit des Grundwasserkörpers gegenüber Schadstoffeinträgen.

II.3.2 Klima und Luft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Höhenlage von ca. 490 m ü. NN auf. Großräumig liegt das Gemeindegebiet Karlsfeld im mäßig feuchten und mäßig kühlen Klimabezirk des Voralpenlandes. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt bei ca. 800 mm, die Jahresmitteltemperatur bei etwa 7,5° C. Bis auf die relativ große Nebelhäufigkeit weist das Großklima keine Besonderheiten auf. Die kleinklimatischen Wirkungen im Planungsgebiet werden durch die großen Gartenflächen mit ihrem Vegetationsbestand bestimmt. Durch die relativ hohe Verkehrsdichte auf der Allacher Straße besteht im Planungsgebiet eine gewisse Vorbelastungen mit Luftschadstoffen.

II.3.3 Pflanzen und Tiere

Der Bodentyp und der relativ hoch anstehende Grundwasserstand beeinflussen in einem ganz entscheidenden Maße die Ausprägung der Vegetation. Dabei ist zwischen der potentiellen natürlichen Vegetation, die sich einstellen würde, wenn der menschliche Nutzungseinfluss wegfiel und der realen Vegetation zu unterscheiden. Im Plangebiet würde sich ohne menschlichen Einfluss ein Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum) entwickeln. Die reale Vegetation ist durch die überwiegende Nutzung der Grundstücke als Hausgärten bzw. wohnraumbezogene Freiflächen geprägt. Es handelt sich um typische Siedlungsbiotope einer bebauten Ortslage, auf die allerdings neben Störungen durch die vorhandenen menschlichen Nutzungsansprüche auch Störeinflüsse durch die Verkehrsbelastung der angrenzenden Allacher Straße einwirken. Bedeutende faunistischen Vorkommen sind deshalb nicht festzustellen.

II.4 Umweltbelange

II.4.1 Einleitung

Der Bebauungsplan Nr. 95 ist als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB konzipiert und wird im einfachen Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, da er sich mit seinem räumlichen Geltungsbereich auf ein Gebiet bezieht, für das bereits Baurechte bestehen und der vorhandene Zulässigkeitsmaßstab durch die Ziele und Inhalte der Planung nicht wesentlich verändert wird. Nach den Regelungen des § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Beifügung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen. Bei der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 3 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wurde.

II.4.2 Überörtliche Ziele des Umwelt- und Naturschutzes

Belange von überörtlichen Zielen des Umweltschutzes und des Naturschutzes werden durch die Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplans nicht berührt.

II.4.3 Örtliche Ziele des Umwelt- und Naturschutzes

Die Gemeinde Karlsfeld hat das Landschaftsarchitekturbüro Luska, Karrer und Partner, Dachau, beauftragt einen neuen kommunalen Landschaftsplan zu erarbeiten, der letztendlich in die 9. Änderung des FNP (Neuaufstellung) integriert werden soll. Der Entwurf liegt derzeit in der Fassung vom November 2004 vor. Er enthält die auf kommunaler Ebene angestrebten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die erforderlichen Maßnahmen zu deren Verwirklichung. Die getroffenen Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplans entsprechen nicht den Darstellungen und Aussagen des Landschaftsplanentwurfs.

II.4.4 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

§ 21 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu

erwarten sind. Nach der gesetzlichen Definition in Art. 6 BayNatSchG sind Eingriffe solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB legt darüber hinaus fest, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Der Bebauungsplan Nr. 95 hat für seinen räumlichen Geltungsbereich keine Erhöhung des derzeit bereits nach den Regelungen des § 34 BauGB vorhandenen Baurechts zum Inhalt. Da er das bisher zulässige Baurecht lediglich neu ordnet resultieren aus dem Verfahren keine nachteiligen Planfolgen für Natur und Landschaft. Die Abarbeitung des Folgenbewältigungsprogramms der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ist deshalb nicht erforderlich.

II.4.5 Prognose

Eine Nichtdurchführung der Planung würde den Verzicht der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95 bedeuten. Da sich das Plangebiet innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, also im sog. unbeplanten Innenbereich befindet, würde die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben auch künftig ausschließlich auf der Grundlage der Bestimmungen des § 34 BauGB erfolgen. Die Steuerungsfunktion des § 34 BauGB scheint aber aufgrund von bereits artikulierten Bauwünschen nicht ausreichend zu sein, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu gewährleisten.

In der Durchführung der Planung, also in der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95, sieht die Gemeinde Karlsfeld als primäres Ziel, den gemäß § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB vorgegebenen Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen ordnend derart zu gestalten, dass eine maßvolle Nachverdichtung der Grundstücke verbunden mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gewährleistet werden kann. Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, eine verbindliche planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, nach welcher die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich ihrer Art der baulichen Nutzung und hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen abschließend zweifelsfrei beurteilt werden kann.

II.4.6 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 95 beinhaltet neben Regelungen zur Art der baulichen Nutzung auch Festsetzungen zur Klarstellung und Lage der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Festsetzungen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades und zur Bepflanzung der Grundstücksflächen. Durch die Inhalte des Bebauungsplans werden nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt vermieden, die entstehen könnten aufgrund der Verwirklichung von baulichen Nutzungen, die bereits ohne die Bestimmungen dieses Bebauungsplans zulässigen sind. Insgesamt sind wegen der relativ geringen Nachverdichtungspotentiale und dem damit verbundenen geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen keine erheblichen Umweltwirkungen durch die Planung zu erwarten.

II.5 Sonstige Belange

II.5.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler sowie Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

II.5.2 Bodengefährdende Stoffe

Aufgrund der bislang vorhandenen baulichen Nutzung des Plangebiets als Wohnbaufläche, ergeben sich keinerlei Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von bodengefährdenden Stoffen.

II.5.3 Sonstige private und öffentliche Belange

Sonstige, mehr als geringfügige und schützenswerte private und öffentliche Belange, die durch die Planung berührt sein könnten sind derzeit nicht ersichtlich.

III Konzeptionelle Ausgestaltung der Planung

III.1 Städtebauliches Konzept und planerische Zielvorstellungen

Nach der Vorstellung und Beratung mehrerer städtebaulicher Alternativen im Gemeinderat, entschied sich das Gremium in seiner Sitzung am 12.12.2005 für eine moderate, am Zulässigkeitsmaßstab der Umgebung orientierte, städtebauliche Entwicklung und fasste den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95.

Die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans orientiert sich hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen im Wesentlichen an den vorhandenen Bau- und Grundstücksstrukturen und dem gemäß § 34 BauGB gegebenen Zulässigkeitsmaßstab für Bauvorhaben in der Umgebung. Das einzige, derzeit noch unbebaute Grundstück (Fl. Nr. 984/6) soll analog der bereits bebauten Grundstücke mit einem freistehenden Gebäude bebaut werden. Dabei soll durch den festgesetzten Bauraum die bauliche Entwicklung schwerpunktmäßig zum Frühlingsplatz hin orientiert bleiben und einen deutlichen Abstand zur Allacher Straße wahren. Insgesamt verfolgt das städtebauliche Konzept als Ziel den Erhalt und die geordnete Weiterentwicklung der gewachsenen städtebaulichen Struktur am Ostrand des Ortsteils "Karlsfeld-Südwest" sowie die Verbesserung der Wohnumfeldqualität und die Wahrung des Ortsbildes.

III.2 Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplans

III.2.1 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt das Bauland als allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Zur Wahrung des Gebietscharakters sind nur Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Anlagen für soziale Zwecke sowie Räume für freie Berufe zulässig. Ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteile des Bebauungsplans. Die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes bleibt durch die festgesetzten Modifikationen gewahrt.

III.2.2 Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche

Neben der Festlegung der zulässigen Art der baulichen Nutzung liegt der zweite Schwerpunkt des planerischen Regelungsumfangs auf der Klarstellung der überbaubaren Grundstücksflächen. Im Bebauungsplan Nr. 95 werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen zu einem einzigen, großen Bauraum zusammengefasst. Die beiden Gebäude an der Nordgrenze des räumlichen Geltungsbereichs werden dabei ebenso wie das große Gebäude auf dem südlichen Grundstück Fl. Nr. 983/5 in den Bauraum mit einbezogen, während zum Frühlingsplatz hin ein erweiterter Vorgartenbereich zukünftig von Bebauung freigehalten werden soll. In diesem Bereich rückt die festgesetzte Baugrenze gegenüber der faktisch bestehenden Baugrenze etwas zurück.

Auch zur Allacher Straße hält der Bauraum einen deutlichen Abstand und hebt damit den planerischen Willen der Gemeinde hervor, den auf den Grundstücken vorhandenen Grünbestand zu erhalten. Ein zu nahes Heranrücken der Bebauung an die Allacher Straße wird von der Gemeinde als städtebauliche Fehlentwicklung beurteilt, der durch die klarstellende Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche entgegen gewirkt wird. Die definierte Lage und Größe des Bauraums ermöglicht die Errichtung von Bauvorhaben, die dem gemäß § 34 BauGB gegebenen Zulässigkeitsmaßstab entsprechen.

Bei der Regelung zur überbaubaren Grundstücksfläche macht die Gemeinde von der Ausnahmenvorschrift des § 23 Abs. 3 BauNVO Gebrauch und legt fest, dass für die Errichtung unterirdischer Stellplätze bzw. Garagen eine Überschreitung der parallel zur Allacher Straße verlaufenden Baugrenze um bis zu 5 m ausnahmsweise zugelassen werden kann.

III.2.3 Regelungen zur Anzahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung soll entsprechend des bestehenden Zulässigkeitsmaßstabs und der städtebaulichen Situation um den Frühlingsplatz bei zwei Vollgeschossen als Höchstmaß liegen. Satteldächer sind in Ableitung aus dem Gebietscharakter durchaus möglich und erwünscht, sie dürfen aber, um übergroße Dichten oder Baumassen zu vermeiden, nicht als drittes Vollgeschoss ausgebildet werden. Durch die kleinen Grundstücke und die erforderlichen Abstandsflächen können aufgrund der Bauraumausweisung somit keine sehr massiven Baukörper entstehen.

III.2.4 Grünordnung

Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial gerechte Bodenordnung gewährleisten. Diese materiellen Anforderungen sind auch bei der Durchführung des vereinfachten Verfahrens zu beachten, weshalb in den Bebauungsplan Nr. 95 die Grünordnung integriert ist. Im Rahmen der konzeptionellen Ausgestaltung der Planung soll die Grünordnung im Sinne des Integritätsinteresses von Natur und Landschaft Möglichkeiten aufzuzeigen, wie die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermindert werden können, bzw. welche Maßnahmen zu ergreifen sind, um die Belange von Natur und Landschaft hinreichend zu berücksichtigen.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 95 finden sich ausschließlich Siedlungsbiotope in Form von Hausgärten, die zum einen durch die Nutzungsansprüche der Bewohner, zum anderen durch die von der Allacher Straße ausgehenden Störeinträge geprägt sind. Größere Bäume und Sträucher stocken insbesondere entlang der Grundstücksgrenzen und der Allacher Straße. Die Festsetzung des Bauraums nimmt auf diese Tatsache zwar Rücksicht, eine völlige Erhaltung des Vegetationsbestands ist dadurch aber nicht gewährleistet. Um den möglichen Verlust von Grünstrukturen durch die Errichtung von zulässigen Bauvorhaben auszugleichen und eine angemessene Durchgrünung des Quartiers zu erhalten, setzt der Bebauungsplan fest, dass pro angefangener Grundstücksfläche von 400 m² mindestens ein Laubbaum II. oder III. Wuchskategorie zu erhalten oder zu pflanzen ist und die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen sind, sofern diese Flächen nicht für untergeordnete Nebenanlagen oder Einrichtungen genutzt werden.

Zur Regulierung des Bodenwasserhaushaltes und zum Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen, muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben. Deshalb dürfen Stellplatzflächen, Zufahrten sowie Hof-, Terrassen- und Wegeflächen nur mit versickerungsfähigen Belagsmaterialien befestigt werden. Auf den in der Gemeinde Karlsfeld herrschenden hohen Grundwasserstand wird ebenso hingewiesen, wie auf die empfohlene Nutzung bzw. Versickerung des anfallenden Regenwassers.

Unter sachgerechter Abwägung mit den Planzielen und den übrigen betroffenen Belangen wurde bei der konzeptionellen Ausgestaltung des Bebauungsplans Nr. 95 dem Integritätsinteresse von Natur und Landschaft durch die genannten Festsetzungen (Vermeidungsmaßnahmen) Rechnung getragen. Ein darüber hinausgehender, verbleibender Ausgleichsbedarf ist nicht erforderlich (vgl. Abschnitt II.4.4 der Begründung)

III.3 Regelungen außerhalb der Bebauungsplanfestsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 95 wurde als einfacher Bebauungsplan entwickelt. Nach § 30 Abs. 3 BauGB hat dies zur Folge, dass Bauvorhaben in seinem räumlichen Geltungsbereich nicht nur auf der Grundlage der Bebauungsplanregelungen, sondern zusätzlich hinsichtlich der dort nicht geregelten Aspekte auf der Grundlage der sog. Innenbereichsvorschrift (§ 34 Abs. 1 und 2 BauGB) zu prüfen sind.

III.3.1 Maß der baulichen Nutzung

Da der Bebauungsplan Nr. 95 keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung enthält, richtet sich gemäß § 30 Abs. 3 die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nach dem vorhandenen Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB und den in der BauNVO für allgemeine Wohngebiete normierten Obergrenzen der baulichen Nutzung.

III.3.2 Bauweise

Da der Bebauungsplan Nr. 95 keine Festsetzungen zur Bauweise enthält, richtet sich gemäß § 30 Abs. 3 die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich der Bauweise nach dem vorhandenen Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB. Die Bestimmungen der BayBO zu den Abstandsflächen sind anzuwenden.

III.3.3 Garagen und Stellplätze

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen hinsichtlich der Lage und des Umfangs von Stellplätzen und Garagen. Zur Beurteilung der Zulässigkeit gelten die Regelungen der BauNVO, der BayBO und der kommunalen Stellplatzsatzung. Gemäß § 12 BauNVO sind Stellplätze und Garagen im allgemeinen

Wohngebiet nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. § 23 Abs. 5 BauNVO regelt, dass Garagen und Stellplätze sowohl auf den überbaubaren, als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind und § 19 Abs. 4 BauNVO normiert, dass ihre Flächen und die Flächen ihrer Zufahrten bei der Ermittlung der GRZ mit anzurechnen sind. Hinsichtlich der Zulässigkeit von unterirdischen Garagen wird auf die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche verwiesen.

Da über die Anzahl der Wohnungen keine Festsetzungen erfolgen, sind fallweise durchaus mehrere Wohnungen pro Wohngebäude denkbar. Gemäß der gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Karlsfeld sind dafür die entsprechenden Stellplätze zu schaffen. Auch wenn die Grundstückszufahrten zu den Stellplätzen und Garagen vom Frühlingsplatz her erwünscht sind, werden Grundstücksein- und -ausfahrten an der Allacher Straße nicht ausdrücklich ausgeschlossen.

III.3.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Bebauungsplan Nr. 95 enthält zwar keine Festsetzungen zu örtlichen Verkehrsflächen, sein räumlicher Geltungsbereich wird aber an drei Seiten von öffentlichen Straßen begrenzt, wodurch die verkehrliche Erschließung der einzelnen Grundstücke gesichert ist. Ebenso sind die Versorgung mit Strom und Wasser sowie die Entsorgung von Abwasser und Müll aufgrund der zur Verfügung stehenden Kapazitäten gesichert. Die Versorgung erfolgt:

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

Die Entsorgung erfolgt:

- Schmutzwasser durch Anschluss an das kommunale Schmutzwasserkanalnetz
- Müllentsorgung durch die ortsüblich beauftragten Firmen.

Die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen gewährleisten die Zu- und Abfahrtsmöglichkeit für Fahrzeuge der Feuerwehr sowie die entsprechenden Aufstell- und Bewegungsflächen. Eine angemessene Löschwasserversorgung ist durch die vorhandenen Leitungen sichergestellt.

III.3.5 Immissionsschutz

Das Wohnumfeld des Plangebietes stellt sich insgesamt als gute, relativ durchgrünte Wohnlage dar, die allerdings durch die angrenzende Allacher Straße eine gewisse Vorbelastung mit Verkehrslärm und Luftschadstoffen aufweist. Immissionsschutzbelange werden im Rahmen der Bauanträge von der Genehmigungsbehörde geprüft und gegebenenfalls notwendige Auflagen festgelegt. Bei einem Heranrücken der Bebauung an die Allacher Straße ist mit einer Erhöhung der Verkehrslärmpegel um etwa 2 bis 3 dB(A) zu rechnen.

Nach derzeitigem Ermessen sind durch die künftigen Nutzungen der Flächen keine Giftstoffe, schädlichen Abwässer oder Sondermüll zu erwarten. Die anfallenden Abwässer und Abfälle werden sich in Menge und Zusammensetzung in einem für allgemeine Wohngebiete üblichen Umfang bewegen.

III.4 Bodenordnende Maßnahmen und Kosten

III.4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht durchgeführt.

III.4.2 Kosten

Von den Regelungen des Bebauungsplans sind nur private Flächen betroffen. Aufgrund des geringen Nachverdichtungspotentials müssen absehbar keine neuen öffentlichen Infrastrukturen geschaffen werden. Der Gemeinde Karlsfeld entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans folglich keinerlei Kosten.

III.5 Städtebauliche Daten

Fläche des Geltungsbereichs:	F =	ca.	8.800 m²
davon:			
- Baugebiet WA	F =	ca.	8.800 m ²

IV Verwendete Unterlagen

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden, ergänzte Fassung
Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München, 2003
- Der Umweltbericht in der Praxis
Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, München, 2006
- Landschaftsplan der Gemeinde Karlsfeld, Entwurf
Luska, Karrer und Partner, Landschaftsarchitekten, Dachau, November 2004
- Standortkundliche Bodenkarte von Bayern, Blatt L 7734 Dachau