

Gemeinde	Karlsfeld Lkr. Dachau
Bebauungsplan	Bebauungsplan Nr. 98 Jägerstraße
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstraße. 60, 80335 München Az.: 610-41/2-91 Bearb.: Ba/Dö
Plandatum	20.04.2016

Begründung

Inhalt

1	Planungsrechtliche Situation
2	Planungsanlass und Planungsziel
3	Beschreibung des Plangebietes
4	Inhalt des Bebauungsplans
5	Erschließung, Stellplätze, Ver- und Entsorgung
6	Grünordnung
7	Denkmalschutz
8	Immissionsschutz
9	Klimaschutz und Klimaanpassung

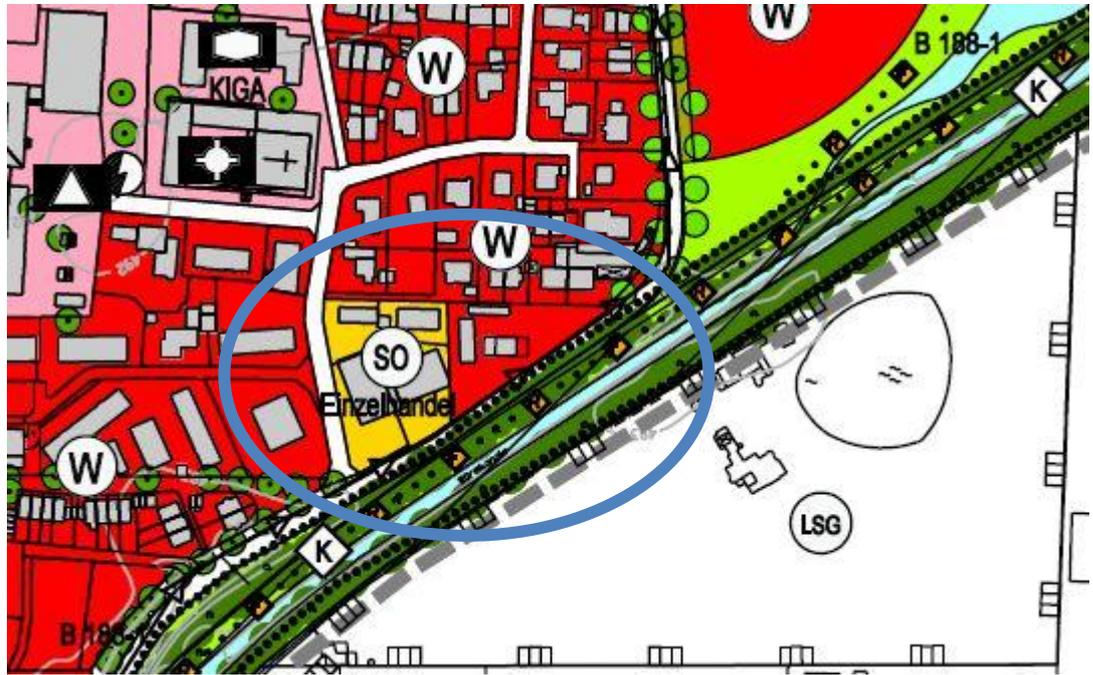
Anlage:

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros MÜLLER- BBM,
Bericht Nr. M 116819/03 vom 17.08.2015.

1 Planungsrechtliche Situation

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlsfeld im Westen als Sondergebiet für Einzelhandel (SO) und im Osten als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Der Bebauungsplan setzt für das gesamte Gebiet allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest und entwickelt sich demnach nicht mit der Ganzen Fläche aus dem Flächennutzungsplan, der Flächennutzungsplan wird aber im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Somit wird er im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Von einem Umweltbericht wird abgesehen. Innenentwicklungsbebauungspläne mit einem Schwellenwert von weniger als 20.000 qm Grundfläche bzw. versiegelter Fläche (wie im vorliegenden Fall) gelten per gesetzlicher Definition nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht als Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB mit der Folge, dass Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe nicht festzusetzen sind.

2 Planungsanlass und Planungsziel

Bereits 2007 und 2008 hat sich der Bauausschuss mit der städtebaulichen Situation im Bereich Allacher Straße / Jägerstraße befasst. Damals wurde vom Grundstückseigentümer ein Konzept vorgestellt, das großflächigen Lebensmittelhandel mit weiteren Nutzungsmischungen vorsah. Der Bauausschuss hat zustimmend Kenntnis genommen und die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Aussicht gestellt. Im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Standort für die Nahversorgung vorgesehen; wobei dieser Standort als Konkurrenz zum Bayernwerkgelände und auch aufgrund seiner Größe vom Fachgutachter „CIMA“ kritisch gesehen wird.

Vorgesehen ist die Bebauung der Grundstücke Fl.Nr. 974 und 977/3 mit einem Mehrfamilienhaus mit vier Geschossen. Hier soll hauptsächlich Wohnen umgesetzt werden, wobei ein Teil des Erdgeschosses nicht mit Wohnen belegt werden soll und für andere Nutzungen zur Verfügung steht. Für das Grundstück Fl.Nr. 977/2 ist ein Mehrfamilienhaus mit drei Geschossen vorgesehen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist, eine Städtebauliche Neuordnung des Bereichs Allacher Straße / Jägerstraße für die Grundstücke Fl.Nr. 974, 977, 977/2 und 977/3 zu treffen. Hier sollen die vorhandenen Potentiale genutzt werden, um flächensparende Grundstücks- und Erschließungsformen in an die Umgebung angemessenem Umfang zu ermöglichen.

3 Beschreibung des Plangebietes

Das Planungsgebiet hat eine Größe von 0,60 ha und ist im Bestand mit einem Getränkemarkt, einem zweigeschossigen Wohngebäude und zwei Einfamilienhäusern bebaut. Auf der Fl.Nr. 977 befindet sich ein zweigeschossiges Wohngebäude das im Bestand erhalten bleiben soll.

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt im westlichen Gemeindegebiet Karlsfeld zwischen der Jägerstrasse und Allacher Straße.

Am Nordrand des Planungsgebiets stehen Einfamilienhäuser, südöstlich dominiert der denkmalgeschützte Würmkanal und das Schloss Allach, sog. Schloss Gilmer.

Westlich des Umgriff befindet sich ein sieben-geschossiger Baukörper auf der Flur Nr. 975, der nicht als Maßstab für die Gebäudehöhe der Neubebauung gelten kann.

Das Planungsgebiet ist über die Jägerstraße sowie die Allacher Straße erschlossen.

4 Inhalt des Bebauungsplans

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 5875 qm.

Vorgesehen ist die Neubebauung der Grundstücke Fl. Nr. 974, 977/3 und 977/2.

Auf der Fläche sollen nun Mehrfamilienhäuser mit drei- bzw. vier Geschossen entstehen. An der Westseite des Bauraums B1 sollen in der Erdgeschoßzone der Wohngebäude auch andere Nutzungen zugelassen werden. Die Bebauung der Grundstücke kann unabhängig voneinander durchgeführt werden. Es wird ein Geschosswohnungsbau mit dazugehörigen Tiefgaragenstellplätzen errichtet. Die Privaten Freiflächen zwischen den Gebäuden haben eine gliedernde Wirkung.

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird nun, entgegen der bisherigen Ausweisung im Flächennutzungsplan im westlichen Bereich als Sondergebiet für Einzelhandel, allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Der östliche Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan schon als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Nicht zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO, Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) sowie Mobilfunkanlagen. In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich des WA Bauraum B1 sind im Erdgeschoss nur Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr.2 und 3 und Abs. 3 Nrn. 1, 2 und 3 BauNVO zulässig.

Das auf Flur Nr. 977 bestehende Gebäude hält die Abstandflächen im Norden und teilweise in Süden nicht ein. Da das Grundstück sehr beengt ist wird der Bestand beibehalten.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Bestimmung der Grundfläche (GR) und der Wandhöhen reguliert. Die höchstzulässige Grundfläche wird, entsprechend

der vorliegenden Planung, mit 1015 qm für Bauraum B1, und 560 qm für Bauraum B2 sowie 185 qm für Bauraum B3 festgesetzt. Die im Bauraum eingetragene GRZ kann nur im jeweils ausgewiesenen Bauraum verwirklicht werden.

Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von max. 0,8 innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans überschritten werden.

Die vorgesehene Bebauung weist eine Grundflächenzahl von 0,33 für die Flur Nummern 974, 977/3 und 0,26 für die Fl. Nr. 977/2 auf. Im Bestand liegt z.B. für die nördlich angrenzende Bebauung mit Einfamilienhäusern die GRZ zwischen 0,16 bis 0,25 und für die Grundstücke mit Geschosswohnungsbau an der Nordwestseite zwischen 0,19 bis 0,43. Die geplante Bebauung fügt sich daher in den Bestand ein.

Für das bestehende Gebäude auf der Fl. Nr. 977 wird die Dachform, Wandhöhe die Dachneigung, Geschoßzahl und die Hauptfirstrichtung entsprechend dem Bestand festgesetzt.

Für die Neubauten wird Flach- sowie Pultdach mit einer Dachneigung von max. 8° vorgesehen, so dass, bei der festgesetzten traufseitigen Wandhöhe von maxi. 12,00 m, ein 4. Terrassendachgeschoss mit 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses im Dachgeschoss entstehen kann. Dachgauben und Dachflächenfenster sind auf den Pult- und Flachdächern unzulässig.

Die obere Wandhöhe für Bauraum B1 wird auf max.12,00 m festgesetzt. Für die Gebäude ist eine Tiefe von 13 Metern bei drei bzw. vier Geschoßen vorgesehen.

Die Abstandsflächen werden bis auf kleine Teilbereiche des Bauraumes B1 im Norden Osten und Westen eingehalten.

Die Überschreitung der Abstandsflächen ist städtebaulich unbedenklich, da es bei den Nachbargrundstücken um Verkehrsflächen bzw. eine Garage handelt. Aus diesem Grund werden hier verkürzte Abstandsflächen festgesetzt.

Die Überschreitungsfläche an der Westseite stellt kein Hindernis dar, da sie auf der Straßenfläche zu liegen kommt. Das gegenüberliegende Gebäude ist ca. 20,00 m vom Bauraum entfernt. Auch in diesem Bereich werden verkürzte Abstandsflächen festgesetzt.

Das weiteren werden folgende Punkte berücksichtigt:

- Um die Lärmimmissionen von der Allacher Straße soweit wie möglich gering zu halten, werden die südlich gelegenen Bauräume mit einem möglichst großen Abstand von der Straße geplant.
- Rücksicht auf die nördlich benachbarten Grundstücke durch Abstufung von drei auf Vier Geschosse im Bauraum B1.
- Der südliche Teil des Baukörpers B1 ist mit zurückgesetztem, viertem Geschoss vorgesehen und wird leicht in Richtung Norden gedreht, um einen ausreichend dimensionierten öffentlichen Raum (Läden in EG) zu ermöglichen, der eine Verbesserung der Nutzungs- und Aufenthaltsqualität für die Bewohner und Fußgänger schafft. Dadurch wird der Straßenraum im Kreuzungsbereich städtebaulich, übersichtlich und funktionsgerecht gestaltet.

5 Erschließung, Stellplätze, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die Jägerstrasse sowie die Allacher Straße. Das Bestandsgebäude auf der Fl. Nr. 977 wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen.

Entlang der Jägerstrasse und Allacher Straße sind großzügige Fußgängerbereiche vorgesehen.

Auf der Westseite des Planungsgebietes wird der Gehweg als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die West- und Südseite des Planungsgebiets darf nicht eingezäunt werden.

Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze erfolgt überwiegend in der Tiefgarage.

Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Die erforderlichen Einrichtungen der Ver- und Entsorgung sind vorhanden.

6 Grünordnung und Artenschutz

Das Gebäude B1 ist L-förmig angeordnet, so dass nach Norden ein Innenhof entsteht, in dem der Spielplatz situiert werden kann. Die gärtnerische Gestaltung der Freiflächen im Bereich der geplanten Tiefgarage wird durch die Festsetzung einer Erdüberdeckung von 0,60 m gesichert.

Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche werden Baumpflanzungen mit heimischen Laubbäumen festgesetzt, die der räumlichen Gliederung des Innenhofes und der Parkplätze dienen und zur Gestaltung des Straßenraumes beitragen sollen.

Sockellose Einfriedungen sichern die Durchgängigkeit des Plangebietes für Kleintiere, wie z.B. den Igel.

Durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten kann die Aufnahmefähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser teilweise erhalten werden.

Eine Begehung des Plangebietes am 18.09.2014 ergab keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten (Vogelnester, Baumhöhlen) im Baumbestand. Die vorhandenen Gebäude wurden nicht auf Lebensraumstrukturen untersucht.

Es wird davon ausgegangen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch Auflage von bedarfsgerechten Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion im Baugenehmigungsverfahren (z.B. Einflüggöffnungen in Dachböden, Fledermauskästen, Spaltenverstecke an Gebäudefassaden, Zeitfenster für Abriss) nicht ausgelöst werden.

7 Denkmalschutz

Im unmittelbaren Nahbereich des Plangebietes befinden sich folgende Baudenkmäler:

- D-1-7734-0198, Kanal der frühen Neuzeit. Abschnitt des Schleißheimer Kanalsystems (Würmkanal). Kath. (Gde., Gmkg. Karlsfeld, Karlsfeld)
- D-1-62-000-7237, Schloss Allach, sog. Schloss Gilmer, dreigeschossiger maleisch-gruppierter Hauptbau in mittelalterlichen Formen mit hohem Zinnturm und Tordurchfahrt, nach Entwurf von Max Knörnschild von den Gebrüdern Rank, 1899/1900; Kapelle, kleiner Satteldachbau in mittelalterlichen Formen mit Treppengiebeln und Dachreiter, gleichzeitig; Park, Anlage gleichzeitig; Torbau, Gruppenbau in mittelalterlichen Formen mit Türmen, Zinnen und Treppengiebel, gleichzeitig; Ökonomiegebäude, Schopfwalmdachbau in mittelalterlichen Formen, wohl gleichzeitig. (Schlosspark, syn. Hofgarten, syn. Schlossgarten Vogeloh 48a Gde., Gmkg. München, Allach)

Um das Denkmal so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, wird das neue Gebäude auf den Flur Nummern. 977/3 und 974 zum Wärmekanal hin abgestaffelt und auf Fl. Nr. 977/2 nur 3 Geschosse zugelassen. Des Weiteren wird durch den leicht gedrehten Neubau im Kreuzungsbereich Allacher Straße / Jägerstraße ein städtebaulich gefasstes Umfeld geschaffen.

Auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG wird hingewiesen. Auf die Erlaubnispflicht des Art. 6 DSchG wird ausdrücklich hingewiesen.

8 Immissionsschutz

Den Festsetzungen liegt die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Müller BBM (Bericht Nr. M 116819/03 vom 17.08.2015) zugrunde und ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Darin wurden die Verkehrsgeräuschbelastung innerhalb des Bebauungsplangebietes aufgrund der Allacher Straße ermittelt und die erforderlichen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen ausgearbeitet.

9 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

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

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahr- bahnbeläge)	Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch Errichtung von Tiefgaragen, Lage am klimatisch ausgleichend wirkenden Wärmekanal
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerati-	kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung

<p>ver Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<p>des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, Nachverdichtung im Nahbereich einer Bushaltestelle und Ausbau des bestehenden Fuß- und Radwegenetzes, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO₂-emittierenden Individualverkehr</p>
<p>Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)</p>	<p>Förderung der CO₂-Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme, Zulassen von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, dadurch Vermeidung von Individualverkehr mit CO₂-Emissionen</p>

Gemeinde:

Karlsfeld, den

.....
Stefan Kolbe (Erste Bürgermeister)