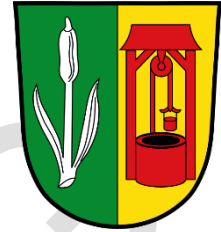


---

# GEMEINDE KARLSFELD



Landkreis Dachau

---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 114

(für den Bereich westlich der Münchner Straße, südöstlich der Reschenbachstraße in der Rothschaige)

### D) BEGRÜNDUNG

Verfahren gemäß § 13a BauGB

ENTWURF

**VORABZUG vom 27.04.2026**

Fassung vom TT.MM.JJJJ

---

# OPLA

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 21118  
Bearbeitung: MG, SK

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>C) BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	3
2. Verfahren.....	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	4
4. Übergeordnete Planungen .....	5
5. Beschreibung des Planbereiches .....	8
6. Umweltbelange.....	9
7. Planungskonzept .....	11
8. Begründung der Festsetzungen.....	13
9. Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen .....	15
10. Ergebnisse der Gutachten .....	16
11. Energie.....	19
12. Flächenstatistik .....	20

## C) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

---

Anlass der Planung ist der Veränderungswunsch der Nutzung des Eigentümers der Fl.Nr. 366/5 und 366/6 der Gemarkung Karlsfeld. Auf dem Grundstück befindet sich aktuell das Autohaus Huber & Söhne GmbH.

Die Planung des Eigentümers sieht den Abbruch des Autohauses sowie dessen Neuerrichtung an anderer Stelle der Gemeinde vor.

Nach Abbruch des Autohauses ist die Neuerrichtung von Mehrfamilienhäusern auf dem Areal vorgesehen.

Aufgrund des hohen Wohnungsdruckes in Karlsfeld sieht die Gemeinde hier die Möglichkeit dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Um diese Entwicklung zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche, grünordnerische sowie immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

### 2. VERFAHREN

---

#### 2.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (2,0 ha).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt insgesamt ca. 3.800 m<sup>2</sup> (ca. 0,38 ha). Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO unter 20.000 m<sup>2</sup> (2,0 ha) liegt und damit die Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens erfüllt ist. Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

## 2.2 Beteiligungsverfahren

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB).

Von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt.

Der Entwurf des Bauleitplanes wird daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

## 3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

### 3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlsfeld ist der Umgriff des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen des Flächennutzungsplanes; eine Änderung ist daher nicht erforderlich.



Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan, o. M.

### 3.2 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 114 befindet sich mit einem Teilbereich innerhalb des rechtskräftigen Teilbebauungs- und Baulinienplanes Nr. 07 „Rothschwaige – West“. Eine Änderung des Baulinienplanes ist daher erforderlich.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Teilbebauungs- und Baulinienplanes Nr. 07 „Rothschwaige – West“

## 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 114 sind für die Gemeinde Karlsfeld in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region München (RP 14) zu beachten.

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Die Gemeinde Karlsfeld liegt innerhalb des Verdichtungsraumes von München, zwischen der Metropole München und dem Mittelzentrum Dachau.

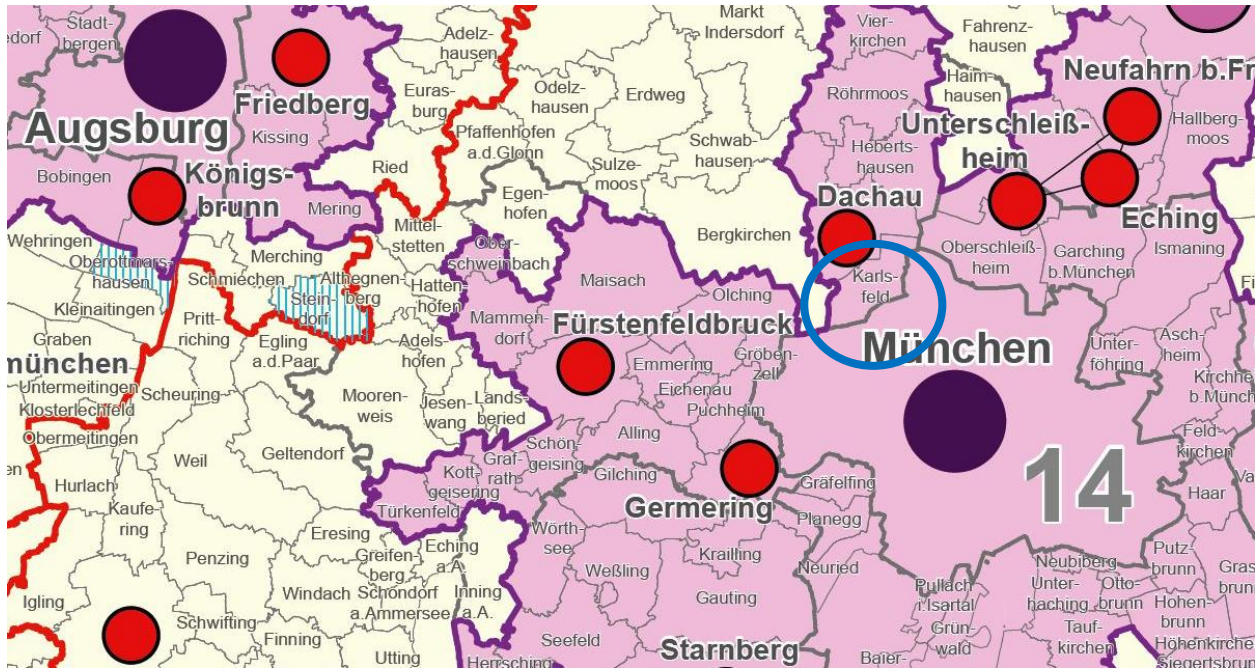


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Strukturkarte, Anhang 2, 2022

#### 4.1.1 Raumstruktur

- Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
  - sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
  - sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
  - Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,
  - sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
  - ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. (2.2.7 (G))
- In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz [...] zu konzentrieren. (2.2.8 (Z))

#### 4.1.2 Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (3.1 (G)).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1 (G)).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (3.2 (Z)).



- Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüberhinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann. (B II (Z 4.1))

## 5. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

### 5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 3.800 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 366/6, 366/5, 366/4, 366/72, 366/73.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und der Gemarkung Karlsfeld.

### 5.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld



Abbildung 5: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden von einem Wohn- und Gewerbegebäude
- Im Osten durch die Münchner Straße
- Im Süden durch Wohnbebauung
- Im Westen durch Wohnbebauung

### 5.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände ist im Wesentlichen eben und befindet sich auf einer Höhe von ca. 484 m ü. NHN.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich, bis auf das Begleitgrün des Bachverlaufes, keine Gehölzstrukturen.



Abbildung 6: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

## 6. UMWELTBELANGE

Hinweis: Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.

### 6.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Artenschutzrechtliche Belange

Im Plangebiet sind keine Biotop nach amtlicher Biotopkartierung oder Schutzgebiete vorzufinden.

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und bebaut. Grünstrukturen sind, bis auf den Grünzug entlang des Bachverlaufes, nicht vorzufinden. Aufgrund dessen ist nicht davon auszugehen, dass Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch das Bauvorhaben ausgelöst werden. Artenschutzrechtliche Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Um Grünstrukturen im Plangebiet zu etablieren ist vorgesehen, dass nicht mit Gebäuden überbaute Flächen wasseraufnahmefähig herzustellen sind und zu begrünen sind und je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen ist. Die Etablierung von Grünstrukturen wirkt sich positiv auf das Schutzgut aus.

## 6.2 Schutzgut Boden

Das Plangebiet umfasst ein bebautes und erschlossenes Gebiet. Die Übersichtsbodenkarte von Bayern gibt für das Gebiet folgende Bodentypen vor: 997b Besiedelte Flächen mit anthropogen überprägten Bodenformen und einem Versiegelungsgrad < 70 %.

Durch den derzeitigen hohen Versiegelungsgrad ist aufgrund der Planung von Mehrfamilienhäusern mit entsprechendem Grünflächenanteil und Gartenflächen eher eine Entsiegelung des Plangebietes zu erwarten. Dies wirkt sich positiv auf das Schutzgut Boden aus.

## 6.3 Schutzgut Fläche

Das Planvorhaben schafft Baurecht für eine Wohnbebauung. Nachdem der wirksame Flächennutzungsplan für den Planbereich bereits eine Wohnbaufläche vorsieht, ist die beabsichtigte bauliche Entwicklung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden innerörtliche Potenzialflächen genutzt und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

## 6.4 Schutzgut Wasser

Der BayernAtlas gibt für das Plangebiet keinen wassersensiblen Bereich oder Hochwassergefahrenflächen an. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich eine Entsiegelung der Flächen, was den Oberflächenwasserabfluss und die Grundwasserneubildung positiv beeinflusst.

In der Umgebung befindet sich die Hochwassergefahrenfläche HQ100 der Würm (vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet).

## 6.5 Schutzgut Luft und Klima

Die Aufstellung des Bebauungsplanes stellt keine zusätzliche Barriere für die vorherrschenden Windverhältnisse dar, da das Plangebiet bereits jetzt vollständig bebaut ist. Die zu erwartende Entsiegelung wirkt sich positiv auf die kleinklimatischen Aufheizungseffekte aus.

## 6.6 Schutzgut Mensch

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen für die Bevölkerung zu erwarten.

Innerörtlich Potenziale werden für die Schaffung von Wohnraum genutzt. Durch die Baumaßnahmen kann es vorübergehend zu Beeinträchtigungen durch Lärm und Emissionen kommen.

## 6.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im bereits bebauten Innenbereich der Gemeinde Karlsfeld und grenzt überwiegend an bereits bebaute Flächen an.

Aufgrund der Bestandsbebauung und der Orientierung an dieser (bzgl. Maß der baulichen Nutzung wie z.B. Höhenfestsetzungen) ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu erwarten.

## 6.8 Kultur und Sachgüter

Innerhalb oder in der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Kultur- und Sachgüter.

# 7. PLANUNGSKONZEPT

---

## 7.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept ist die Schaffung von Baurecht für Wohngebäude auf der Fläche des jetzigen Autohauses. Das Autohaus wird zukünftig an einen anderen Standort umziehen, sodass die Fläche brach fallen würde. Nach Umzug des Autohauses ist die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit einer Geschossfläche von insgesamt ca. 2.100 m<sup>2</sup> vorgesehen. Das Vorhaben fügt sich gut in die Umgebung ein, da das Umfeld vorwiegend von Wohnbebauung geprägt ist. Die Gebäudestellung ist so gewählt, dass ein attraktiver Innenhof als Aufenthaltsbereich für die Bewohner entstehen kann.

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Durch das Bauvorhaben mit Mehrfamilienhäusern, Grünflächen und Gartenflächen auf den Flurnummern 366/5 und 366/6 findet eine Entsiegelung statt. Auf der Flurnummer 366/4 im Norden des Plangebietes ist derzeit kein Bauvorhaben vorgesehen. Bei einer eventuellen Neubebauung des Grundstückes ist auch hier von einer Entsiegelung auszugehen.

Damit die städtebauliche Entwicklung des Bereiches unter den Zielen der Gemeinde und des Eigentümers verläuft, wird für das Areal ein Bebauungsplan aufgestellt.

## 7.2 Verkehrskonzept

Das Plangebiet ist bereits über die Münchner Straße erschlossen.

Es ist Wunsch der Gemeinde, dass ein Fuß- und Radweg entlang der Münchner Straße entsteht. Dieser ist mit einer Breite von 2,0 m westlich des Bachverlaufes vorgesehen, sodass der Bauverlauf mit Grünstreifen als Schutzbereich zur Münchner Straße fungiert.

Die in der nachfolgenden Abbildung dargestellte Fläche ist vom Grundstückseigentümer an die Gemeinde abzutreten.

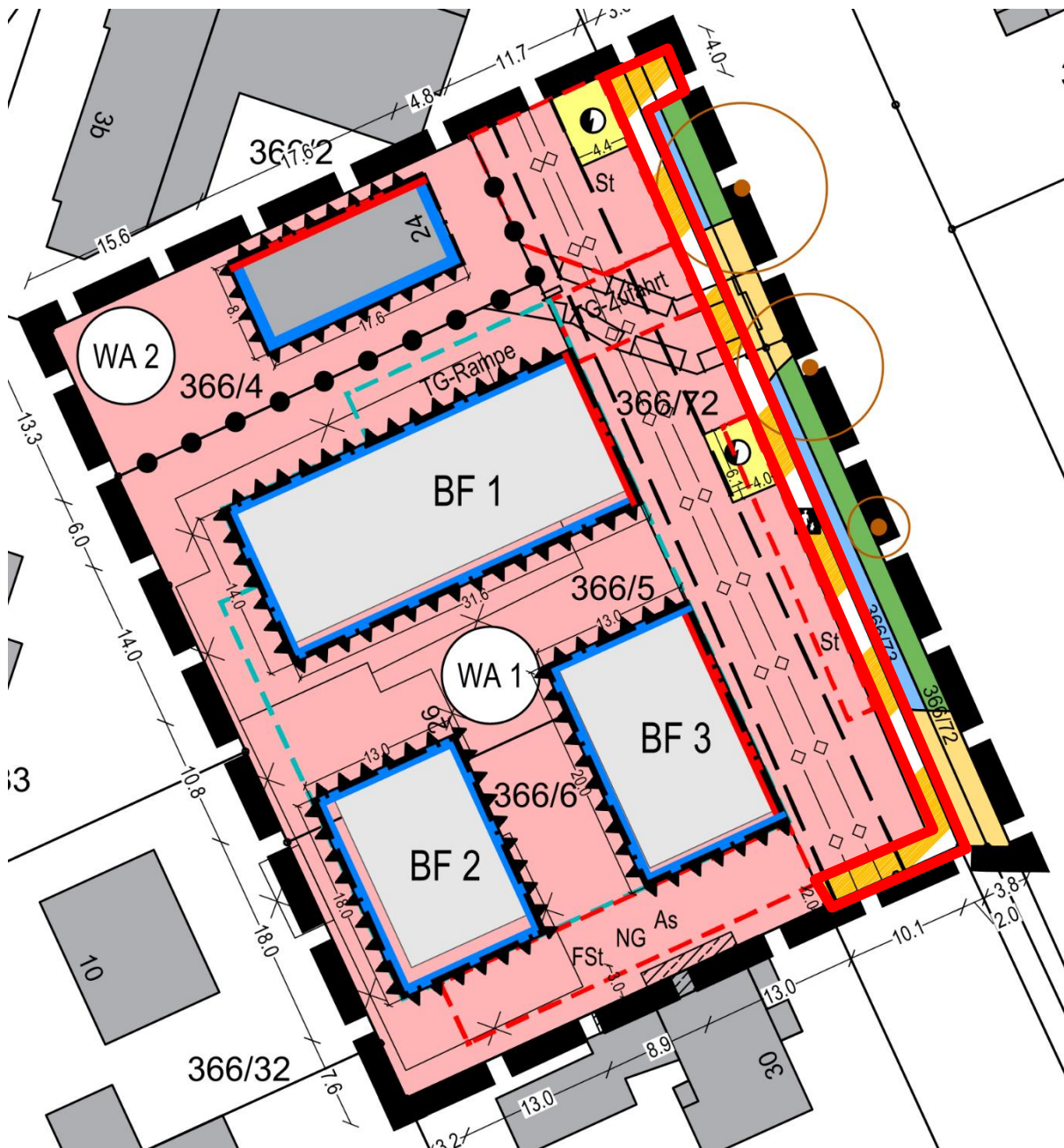


Abbildung 7: Auszug Bebauungsplan mit Geh- und Radweg (rot umrandet)

In der Planzeichnung ist zur Erschließung des Grundstückes mit der Flurnummer 366/4 ein Geh- und Fahrrecht eingetragen (Grunddienstbarkeitsbestellung 02.04.1984).

### 7.3 Grünordnungskonzept

Das Plangebiet ist im derzeitigen Zustand nahezu vollständig versiegelt. Lediglich entlang des Bachverlaufes an der Münchner Straße befindet sich ein Begleitgrün. Durch das Bauvorhaben mit Mehrfamilienhäusern und Gartenflächen findet daher eine Entsiegelung statt.

Maßnahmen, welche zur Entsiegelung beitragen, sind die Herstellung von nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen in wasserdurchlässiger Bau-

weise bzw. die Begrünung dieser Flächen. Zudem ist zur Durchgrünung des Gebietes je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen.

## 8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

---

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, um z.B. ein Nagelstudio o.ä. zu ermöglichen, zugelassen werden. Nicht zulässig sind hingegen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da sie aufgrund ihrer Emissionen und einem hohen Verkehrsaufkommen nicht mit der überwiegend vorhandenen Wohnbebauung in Einklang zu bringen sind.

### 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Im WA 1 sollen Mehrfamilienhäuser entstehen; für diese werden Baufenster mit einer maximal überbaubaren Grundfläche festgesetzt. Die Baufenster stammen aus dem mit den Eigentümern abgestimmten städtebaulichen Konzept. Für das WA 2 wird die überbaubare Grundfläche gemäß dem aktuellen Bestand übernommen; der Eigentümer soll die Möglichkeit haben, dass Gebäude bei einem Abbruch an gleicher Stelle und mit gleicher Grundflächenzahl neu zu errichten.

Da durch die Baugrenzen die bauliche Entwicklung klar vorgegeben ist, werden noch weitere Grundflächen für Tiefgaragen und Stellplätze festgesetzt, um die Versiegelung durch bauliche Anlagen zu ordnen. Die zulässige Grundfläche (GR) gemäß Festsetzung § 2 (1) Nr. 1 darf im WA 1 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 380 m<sup>2</sup> überschritten werden und durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 700 m<sup>2</sup> überschritten werden.

Da das Gelände größtenteils eben ist, wird der Höhenbezugspunkt auf eine bestimmte Bezugshöhe festgelegt (484,20 m ü. NHN). Dies entspricht in etwa der Höhe der Oberkante Straße der Münchner Straße. Von diesem darf um max. 30 cm abgewichen werden.

Die Zahl der Vollgeschosse stammt aus dem städtebaulichen Entwurf. Im WA 1 sollen das Baufeld BF 1 und BF 3 drei Vollgeschosse und für das BF 2 zwei Vollgeschosse zugelassen werden. Zur Münchner Straße werden für die Baufelder BF 1 und BF 3, um eine abschirmende Wirkung vor Lärm zu erreichen, mehr Geschosse zugelassen als im rückwärtigen Bereich (BF 2).

### 8.3 Bauweise und Grenzabstände

Das derzeitige städtebauliche Konzept sieht im Plangebiet (WA 1) Einzel- sowie Doppelhäuser vor. Um die Flexibilität im weiteren Planungsprozess zu gewährleisten werden zudem Hausgruppen, jeweils in der offenen Bauweise, zugelassen. Aufgrund bestehender unterirdischer Leitungen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechen, sind Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgaragenzufahren sowie Tiefgaragen und deren Rampen nur in den dafür vorgesehenen Flächenumgrenzungen zulässig.

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO (hier 0,4 H).

Weiterhin zu beachten ist, dass eine Abstandsflächenübernahme zugunsten des südlichen Grundstückes Münchner Str. 30 vorliegt.

Für das Plangebiet liegt ein Baulinienplan aus dem Jahr 1984 vor. Dieser legt für das betreffende Grundstück ein Rücksprung der Baulinie auf ca. 30,0 m Abstand zur Münchner Straße fest. Das östlich liegende Gebäude weist nach dem derzeitigen städtebaulichen Konzept einen Abstand von ca. 16 m zur Münchner Straße auf. Dieser Abstand entspricht zwar nicht der Umgebungsbebauung, wird aber noch als vertretbar angesehen, da zwischen den Gebäuden ein Innenhof entstehen und die Abstandsflächen untereinander eingehalten werden sollen.

### 8.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Karlsfeld findet Anwendung. Darüber hinaus ist vorgesehen, dass die nachzuweisenden Stellplätze vorrangig in einer Tiefgarage hergestellt werden. Die für Stellplätze sowie Tiefgaragenabfahrten max. zulässige Grundfläche ergibt sich aus der Planzeichnung. Es ist eine Tiefgarage mit einer Fläche von ca. 1.550 m<sup>2</sup> zulässig. Durch die Herstellung einer Tiefgarage sollen möglichst viele unversiegelte Freiflächen gesichert werden.

Die Tiefgaragenzufahrt mit Rampe befindet sich nördlich des Baufeldes BF 1. Die Rampe selbst beginnt nördlich des Beginnes des Baufensters BF 1 und ist mit in der türkisenen Flächenumgrenzung „Gemeinschaftsanlagen: Tiefgarage mit Rampe“ aufgenommen.

### 8.5 Ver- und Entsorgung

Das nicht verschmutzte Niederschlagswasser ist prinzipiell auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Um eine ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers sicherzustellen, ist dem Bebauungsplan ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept beizufügen.

Die Gemeinde Karlsfeld weist darauf hin, dass ggf. eine neue Trafostation zu errichten ist. Die Fläche hierfür ist auf den privaten Grundstücksflächen der Flurnummern 366/6 und 366/7 bereitzustellen. In der Planzeichnung sind hierfür zwei mögliche Standorte als Hinweise mit aufgenommen. Ob zudem die Notwendigkeit eines Löschwasserbrunnens erforderlich ist, wird noch mit den Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu klären sein.

### 8.6 Öffentliche und private Grünflächen

siehe 7.3 Grünordnungskonzept

## 8.7 Immissionsschutz

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

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 8582.1 / 2024 - JB der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 26.02.2024 angefertigt, um die Lärmimmissionen (Schienen- und Straßenverkehr) im Plangebiet quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind.

Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau". Die notwendigen Schallschutzmaßnahmen sind in der Satzung zum Bebauungsplan festgesetzt.

Die Berechnungen ergaben für den Verkehrslärm (Schiene + Straße) Überschreitungen der zutreffenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Diese Überschreitungen sind durch bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung zu kompensieren.

Im vorliegenden Fall ist ein aktiver Lärmschutz aufgrund sonstiger Belange (z.B. Einfallswinkel, städtebauliche Aspekte etc.) nicht zielführend und möglich bzw. gewünscht, weshalb eine Grundrissorientierung bzw. ein baulicher/ passiver Schallschutz in der Planung der Gebäude zu berücksichtigen ist.

## 8.8 Gestaltungsfestsetzungen

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes werden Festsetzungen zu den Dachformen und -neigungen getroffen. Daher sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 35° und Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 22° zulässig.

Dacheindeckungen sind entsprechend der umgebenden Bebauung rotem, rotbraunem und grauem Farbspektrum zulässig. Alternativ können die Dächer auch begrünt werden.

Da es in der Gemeinde Karlsfeld und auch in der Umgebung zum Plangebiet zu massiv wirkenden und hohen Einfriedungen in der Vergangenheit kam, werden die Festsetzungen zu den Einfriedungen recht eng gefasst. So dürfen Einfriedungen zum öffentlichen Raum eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Mauern und vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind nicht zulässig. Hierdurch soll ein offenes und harmonisches Erscheinungsbild entstehen.

## 9. NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

## 10. ERGEBNISSE DER GUTACHTEN

---

### 10.1 Altlasten

#### 10.1.1 Gutachten Altlasten

Der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung im Sinne des § 9 Abs. 2 Satz 1 BBodSchG (vgl. BayBodSchVwV Nr. 4.1.1.4) wurde durch die vorliegende orientierende Untersuchung bestätigt. Es wurden im Boden 7 Hilfswert-1-Überschreitungen und 6 Hilfswert-2-Überschreitungen gem. LfW-Merkblattes 3.8/1 gemessen. Die Messwerte können auf Grund der aktuellen Erkenntnisse als plausibel betrachtet werden.

Es liegen konkrete Anhaltspunkte für eine Grundwassergefährdung vor, eine Detailuntersuchung ist erforderlich.

Ob und in welchem Umfang Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind kann erst im Rahmen der abschließenden Gefährdungsabschätzung nach der Detailuntersuchung entschieden werden, Es ist jedoch bereits aus den vorliegenden Erkenntnissen darauf hinzuweisen, dass eine Beseitigung der Schadstoffbelastungen nur mit erheblichem Aufwand möglich ist. Bei Fortsetzung der bestehenden Nutzung dürfte dies nicht sinnvoll durchführbar sein.

*Quelle: Gutachten zur Orientierenden Altlastenuntersuchung Betriebsstandort Autohaus Fiat Huber, Projekt Nr. 3583.0/2008-AK, Datum: Januar – Februar 2009, Verfasser: Andreas Kottermair Beratender Ingenieur Altomünster*

#### 10.1.2 Ergänzende Altlastenuntersuchung

Auf dem Betriebsgelände der Fa. Fiat Autohaus Huber in 85757 Karlsfeld, Münchner Straße 26-28 wurden Bodenverunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen festgestellt. Ein mögliches Gefährdungspotential für eine Grundwasserverunreinigung wird mit den bislang vorliegenden Untersuchungsergebnissen als eher gering bis nicht vorhanden eingeschätzt. Sanierungsmaßnahmen sind daher derzeit nicht notwendig. Allerdings kann eine abschließende Beurteilung nur mit einer direkten Grundwasseruntersuchung über eine Grundwassermessstelle im Schadenszentrum bzw. im nahen Abstrom der Schadenszonen erfolgen.

Außerdem wurden PAK Belastungen festgestellt, die sich in erster Linie im Bereich eines Streifens entlang der Münchner Straße lokalisieren lassen. Sie werden auf den Rückbau von pechhaltigen Ausbausphalt zurückgeführt. Auch diese Verunreinigungen werden als nicht grundwassergefährdet eingeschätzt.

Die gefundenen Bodenverunreinigungen entfalten im Falle von Bauarbeiten für eine Neubebauung des Grundstücks abfalltechnische Relevanz. Geht man davon aus, dass in diesem Zusammenhang die kontaminierten Böden vollständig vom Grundstück entfernt werden, um eine uneingeschränkte Altlastenfreiheit herzustellen, ergeben sich bei der durchgeführten Modellbetrachtung die unter Punkt 6. überschlägig abgeschätzten Mengen. Diese geschätzten Mengen können nur auf Grundlage einer konkreten Neubauplanung und bei Nachuntersuchung der bislang nicht erfassten Bereiche des Grundstücks präzisiert werden.

Sämtliche Beurteilungen und Schlussfolgerungen beruhen auf den durchgeführten Untersuchungen. Da es sich bei diesen um punktförmige Aufschlüsse handelt, sind Abweichungen zwischen den Untersuchungspunkten zu erwarten. Zudem konnten bedeutende Bereiche des

Grundstücks wegen des derzeit noch laufenden Betriebs des Autohauses Huber nicht untersucht werden. Es handelt sich um die jetzige Ausstellungshalle (früher Werkstatt) und die jetzige Werkstatthalle. Dort eventuell noch vorhandenen Schadensbereiche haben erhebliche Auswirkungen auf die Kostenschätzung zur Altlastenfreimachung.

*Quelle: Ergänzende Altlastenuntersuchung, Projekt Nr.: KDGeo 326-20I, Datum: 03. November 2020, Verfasser: Kraft Dohmann Czeslik Ingenieurgesellschaft Für Geotechnik MbH*

## 10.2 Geothermie

### 10.2.1 Geotechnisches Gutachten

Auf Grundlage der uns vorliegenden Planungsunterlagen wurden zur Erstellung eines geotechnischen Gutachtens Gelände- und Laboruntersuchungen sowie weiterführende Recherchen in Hinblick auf die Grundwasserstände im Untergrund durchgeführt.

Die ausgeführten Geländearbeiten geben nur einen punktuellen Aufschluss der anstehenden Baugrundverhältnisse wieder. Im Zuge der Erd- und Gründungsarbeiten ist aufgrund dessen fortlaufend zu prüfen, ob die angetroffenen Untergrundverhältnisse mit den im Gutachten beschriebenen übereinstimmen. Sollten andere als die hier beschriebenen Baugrund- und Grundwasserverhältnisse angetroffen werden oder sich die Planung ändern, so ist unser Büro zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Nach Vorlage der Entwurfsplanung mit definierten Gebäude- und Gründungskoten muss diese Voruntersuchung zwingend zu einer Hauptuntersuchung nach DIN 4020 ergänzt werden.

Der Sachverständige für Geotechnik muss beratend in die Planung der Baugrubensicherungen, zwingend bei den komplexen Grundwasserhaltungen, den Gründungen und den Abdichtungen erdberührter Bauteile eingebunden sowie zur baubegleitenden geotechnischen und umwelttechnischen Überwachung herangezogen werden.

*Quelle: Geotechnisches Gutachten - Voruntersuchung gemäß DIN 4020 -, Projekt Nr. P25421 234766. 1. 1. -EU, Datum: 08.12.2025, Verfasser: Grundbaulabor München*

### 10.2.2 Machbarkeitsstudie – Geothermische Grundwassernutzung

Fazit: Aufgrund der günstigen hydrogeologischen Bedingungen im Bereich des geplanten Bauvorhabens halten wir eine hydrothermische Grundwassernutzung für realisierbar.

*Quelle: Machbarkeitsstudie - Geothermische Grundwassernutzung, Neubau von Mehrfamilienhäusern, Projekt Nr.: P25503, 233124. 1. 1. -GRC, Datum: 13.10.2025, Verfasser: Grundbaulabor München*

## 10.3 Grundwasseraufstau & Tiefgarage

Die Berechnungen beider Fallbeispiele haben ergeben, dass weder in der Südvariante, noch in der Nordvariante der TG-Zufahrt ein Aufstau am Gebäude von > 0,1 m erzeugt wird. Eine relevante Behinderung des natürlichen Grundwasserflusses findet in beiden Fallbetrachtungen nicht statt. In beiden Ausbauvarianten werden demnach technische Maßnahme zur Grundwasserüberleitung als nicht erforderlich eingestuft.

In beiden Betrachtungsfällen ist das vom Grundstück südlich liegender Gebäude in der Münchner Straße 30 nach den numerischen Berechnungen mit Aufstaubeträgen von ca. 0,015 bis 0,02 m betroffen.

Allgemein sollte kein Aufstau an Nachbargebäuden stattfinden, um jede möglicherweise schädliche Aufstauauswirkung an Nachbargebäuden sicher ausschließen zu können. Daher sollte im weiteren Projektverlauf geprüft werden, ob durch den Aufstau eine negative Beeinträchtigung der Nachbarbebauung vorliegt. Dies hängt u.a. von der Ausführung der benachbarten Bebauung ab. Für eine Bewertung müssen die Unterkante der Unterkellerung und Bauausführung (Weiße Wanne etc.) vorliegen.

Die für die Aufstauberechnung verwendeten Daten wurden rechnerisch durch Interpolation generiert. Für die Ermittlung der tatsächlichen Gegebenheiten am Standort ist nach der Benachrichtigung des WWA Münchens vom 06.08.2024 eine hydrogeologische Erkundung notwendig. Im Rahmen einer solchen Erkundung kann die Machbarkeit auf eine thermische Grundwassernutzung mitgeprüft werden.

*Quelle: Karlsfeld – Bebauungsplan 114 Ermittlung des Grundwasseraufstaus, Projekt Nr. 24/3194ck, Datum: Oktober 2024, Verfasser: Ingenieurbüro Dr. Knorr GmbH*

#### **10.4 Niederschlagswasser**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sollte der Wasserkreislauf bestmöglich am Anfallort des Niederschlagswassers geschlossen werden. Daher sollte grundsätzlich eine Versickerung einer Ableitung bevorzugt werden.

Im Falle des Planungsgebietes des Bebauungsplan Nr. 114 in der Gemeinde Karlsfeld stellt das hoch anstehende Grundwasser eine Herausforderung hinsichtlich der Niederschlagswasserversickerung dar. Wie unter Punkt 5.1 erläutert, ist eine Versickerung im Planungsgebiet unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- Erhöhung der maximal zulässigen Rohfußbodenhöhe EG
- Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt zur Unterschreitung des Abstandes von 1,0 m zum mittleren, höchsten Grundwasserstand (MHGW)
- Oberflächennahe Gestaltung der Niederschlagswasserableitung, z.B. mittels Rinnen
- Versickerung über oberflächige Mulden

Um in den nächsten Schritten eine detaillierte Bemessung der Sickeranlagen vornehmen zu können ist eine Planung der Freianlagen (u.a. mit Gestaltung der Oberflächen), eine Höhenplanung des Planungsgebietes und Baugrunderkundungen mit Aussagen zur Sickerfähigkeit der anstehenden Böden und zur tatsächlichen Höhenlage des MHGW erforderlich.

Sollten die erforderlichen Randbedingungen für eine Versickerung nicht erfüllt werden können, stellt die Niederschlagswasserrückhaltung mit gedrosselter Ableitung eine Alternative dar. Nachdem in der Münchner Straße kein Regenwasserkanal vorhanden ist, wäre eine Ableitung in den westlich verlaufenden Reschenbach bzw. den östlich bestehenden Graben denkbar. Hierbei müsste in einem nächsten Schritt die Höhenlage des Reschenbachs und des Grabens mittels einer Bestandsvermessung ermittelt werden. Zudem müssten mit dem Wasserwirtschaftsamt die zulässigen Einleitungsmengen abgestimmt werden.

Die Entwässerungseinrichtungen (Versickerungsmulden oder unterirdische Rückhaltungen) werden aus wirtschaftlichen Gründen nur bis zu einem bestimmten Regenereignis (im vorliegenden Fall: 5-jähriges Regenereignis) ausgelegt. Daher sollte im Rahmen der Höhenplanung für das Erschließungsgebiet unbedingt ein Augenmerk auf eine schadlose Ableitung / Rückhaltung von oberflächlich abfließendem Starkregen gelegt werden. Gerade neuralgische Punkte wie Tiefgaragenzufahrten, Eingänge oder Lichtschächte sollten besonders geschützt werden.

Nachdem im Falle der Umsetzung einer Versickerung die zugehörigen Mulden relativ nah an den geplanten Gebäuden angeordnet werden müssen, sollten die unterirdischen Baukörper in wasserdichter Bauweise ausgeführt werden. Nachdem im Gebiet mit hochanstehendem Grundwasser zu rechnen ist, sollten die Tiefgaragen / Keller aber sowieso wasserdicht ausgeführt werden.

*Quelle: Niederschlagswasserbeseitigungskonzept Bebauungsplan Nr. 114, Projekt Nr. Projekt-Nr. 123621, Datum: 17.04.2025, Verfasser: Steinbacher Consult Ingenieurgesellschaft*

## 11. ENERGIE

---

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kW wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

### Solarenergie

Die Gemeinde Karlsfeld liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1165-1179 kWh/m<sup>2</sup>). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch

solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

## 12. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	ca. 3.802 m <sup>2</sup>	100,0 %
Wohnbauflächen	ca. 3.391 m <sup>2</sup>	89,2 %
private Verkehrsfläche	ca. 85 m <sup>2</sup>	2,2 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg öffentlich)	ca. 174 m <sup>2</sup>	4,6 %
Begleitgrün	ca. 81 m <sup>2</sup>	2,1 %
Bachverlauf	ca. 72 m <sup>2</sup>	1,9 %