

GEMEINDE KARLSFELD

BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 98
„Jägerstraße/Allacher Straße“

Fassung: 10.05.2023

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

Bearbeitung: Bettina Gerlach Dipl.-Ing., Stadtplanerin AK NW BayAK
Sophie Jürgens, M.Sc. Biodiversität und Umweltbildung
Caroline Engelbach, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1 Anlass der Planung | 3 |
| 2 Bebauungsplanverfahren | 3 |
| 3 Bestandsaufnahme und Bewertung | 4 |
| 3.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse | 4 |
| 3.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen | 4 |
| 3.3 Bestehende städtebauliche und landschaftliche Situation | 6 |
| 3.4 Grünordnerische Grundlagen | 6 |
| 3.5 Artenschutz | 8 |
| 3.6 Denkmalschutz | 8 |
| 3.7 Verkehr und Erschließung | 9 |
| 3.8 Ver- und Entsorgung | 9 |
| 3.9 Soziale Infrastruktur | 10 |
| 3.10 Vorbelastungen | 10 |
| 4 Ziele des Bebauungsplanes | 11 |
| 5 Planungskonzept | 11 |
| 5.1 Art der baulichen Nutzung | 11 |
| 5.2 Teilbaugebiete | 11 |
| 5.3 Maß der baulichen Nutzung und Höhenentwicklung | 12 |
| 5.4 Überbaubare Grundstücksfläche, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und Nebenanlagen | 14 |
| 5.5 Stadtgestalt | 16 |
| 5.6 Stellplätze und Tiefgaragen, Erschließung | 17 |
| 5.7 Abstandsflächen | 18 |
| 5.8 Grünordnungskonzept | 21 |
| 5.9 Artenschutz | 22 |
| 5.10 Klimaschutz und Klimaanpassung | 23 |
| 5.11 Verkehrsaufkommen | 24 |
| 5.12 Schallschutzkonzept | 24 |
| 5.13 Denkmalschutz | 28 |
| 6 Naturschutzfachlicher Ausgleich gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB: | 28 |
| 7 Auswirkungen der Planung | 28 |
| 7.1 Städtebau | 28 |
| 7.2 Grünordnung (Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) und d) BauGB) | 29 |

Anlage 1: Relevanzprüfung

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH

1 Anlass der Planung

Die Grundstücke Fl.Nr. 974 und Fl.Nr. 977/3 liegen seit Aufgabe der Nutzung des Getränkemarktes und die Bestandsgebäude wurden bereits beseitigt. Hierdurch besteht die Möglichkeit mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes einen qualifizierten Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben unter Berücksichtigung und Erhaltung des bestehenden Ortsbildes zu setzen.

Vorgesehen ist die Bebauung dieser Grundstücke mit einem viergeschossigen Mehrfamilienhaus mit ergänzenden Nicht-Wohnnutzungen im Erdgeschoss zur Belebung der Jägerstraße. Im Sinne der städtebaulichen Neuordnung des gesamten Plangebietes mit einer maßvollen Nachverdichtung soll für das östliche Grundstück Fl.Nr. 977/2 anstelle der bisher kleinteiligeren zurückgesetzten Bebauung ebenfalls Planungsrecht für eine mehrgeschossige straßenbegleitende Wohnbebauung geschaffen werden. Auf den Grundstücken Fl.Nr. 977, 977/5 und 977/4 soll der heutige Gebäudebestand mit Zufahrt planungsrechtlich für die Zukunft gesichert bzw. dieser im Sinne der städtebaulichen Ordnung in seiner Lage zu den anderen Baukörpern fixiert werden. Das Grundstück 977/1, das bereits aus den Grundstücken 974 und 977/3 heraus gemessen und an die Gemeinde übertragen wurde, soll der Erweiterung der Straßenfläche im Einmündungsbereich Allacher Straße / Jägerstraße und der Errichtung eines Fußwegs dienen.

2 Bebauungsplanverfahren

Bereits in den Jahren 2007 und 2008 hat sich der Bauausschuss der Gemeinde Karlsfeld mit der städtebaulichen Situation im Bereich Allacher Straße / Jägerstraße befasst. Damals wurde vom Grundstückseigentümer ein Konzept vorgestellt, das großflächigen Lebensmitteleinzelhandel mit weiteren Nutzungsmischungen vorsah. Der Bauausschuss hat zustimmend Kenntnis genommen und die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Aussicht gestellt.

Nachdem der Standort vom Fachgutachter „CIMA“ für die Nahversorgung aufgrund der Konkurrenz zum Bayernwerkgelände aber auch aufgrund seiner Größe kritisch gesehen wurde, hat die Gemeinde am 27.02.2014 einen Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 gefasst mit dem Ziel, eine städtebauliche Neuordnung des Bereichs Allacher Straße / Jägerstraße für die Grundstücke Fl.Nr. 974, 977, 977/2, 977/3 und 977/4 maßgeblich für Wohnen zu treffen.

Da das Gebiet bereits derzeit nach § 34 BauGB bebaubar ist, betreffen die Planungsziele ausschließlich Maßnahmen der Innenentwicklung.

Der Bebauungsplan wird daher gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt:

- Die zulässige Grundfläche nach §19 Abs. 2 BauNVO liegt weit unterhalb des Grenzwertes für Bebauungspläne der Innenentwicklung von max. 20.000 m² Grundfläche gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.
- Der vorliegende Bebauungsplan unterliegt somit keiner UVP-Pflicht nach § 2 Abs. 2 Satz 1 UVPG Anlage 1. Des weiteren werden keine Gebiete nach §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB beeinträchtigt.

Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht. In dem relevanten Untersuchungsbereich befindet sich kein Störfallbetrieb nach der Seveso-Richtlinie III. Der nächstgelegene Störfallbetrieb befindet sich mit MTU in einer Entfernung von ca.

900 m und damit weit außerhalb des Achtungsabstands für diesen Betrieb nach den Vorgaben des KAS-18 (Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit) von 315 m (vgl. Bebauungsplan Nr. 111 „Grundschule Krenmoosstraße“, Karlsfeld). Damit sind die Durchführung der Umweltprüfung und eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung nicht erforderlich.

Der Flächennutzungsplan stellt das zukünftige Planungsgebiet im Westen als Sondergebiet für Einzelhandel (SO) und im Osten als allgemeines Wohngebiet (WA) dar. Demnach ist eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan nur für den östlichen Bereich des Planungsgebiets gegeben. Im westlichen Bereich ist der Flächennutzungsplan anschließend gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berichtigen.

Die Gemeinde hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im Dezember 2014/Januar 2015 durchgeführt, das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB im März/April 2016. In der Sitzung des Gemeinderats vom 20.04.2016 wurde der Bebauungsplan Nr. 98 „Jägerstraße“ als Satzung beschlossen. Mit Bekanntmachung durch Anschlag an den Amtstafeln vom 25.05.2016 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Gegen den Bebauungsplan wurde eine Normenkontrollklage eingereicht. Mit Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 24.11.2020 wurde der Bebauungsplan Nr. 98 „Jägerstraße“ insbesondere wegen fehlerhafter schalltechnischer Festsetzungen und fehlender Hinweise zur Einsehbarkeit der in den textlichen Festsetzungen in Bezug genommenen Regelwerke für unwirksam erklärt. Der Gemeinderat hat daraufhin am 21.01.2021 beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 98 Jägerstraße ein ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich abgeändert und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erneut nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

3 Bestandsaufnahme und Bewertung

3.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse

Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasste Planungsgebiet liegt im westlichen Teil der Gemeinde Karlsfeld.

Das Planungsgebiet ist ca. 5.900 m² groß und umfasst die Flurstücke Nr. 974, 977, 977/1, 977/2, 977/3, 977/4 und 977/5 der Gemarkung Karlsfeld. Die Grundstücke befinden sich alle, bis auf das Flurstück 977/1, welches der Gemeinde gehört, vollständig in privatem Eigentum.

3.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.2.1 Regionalplan

Die Gemeinde Karlsfeld gilt im regionalen Zusammenhang als Grundzentrum innerhalb des Verdichtungsraums der Metropole München. Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich für Siedlungsentwicklung.

Die Würm in Nordsüdrichtung und der Würmkanal in Ostwestrichtung sind als Biotopverbundsysteme gekennzeichnet.

In die Richtungen Westen, Süden und Osten um den Siedlungsbereich von Karlsfeld herum liegt der regionale Grünzug Nr. 6 „Grüngürtel München-Nordwest: Dachauer Moos / Freisinger Moos“.

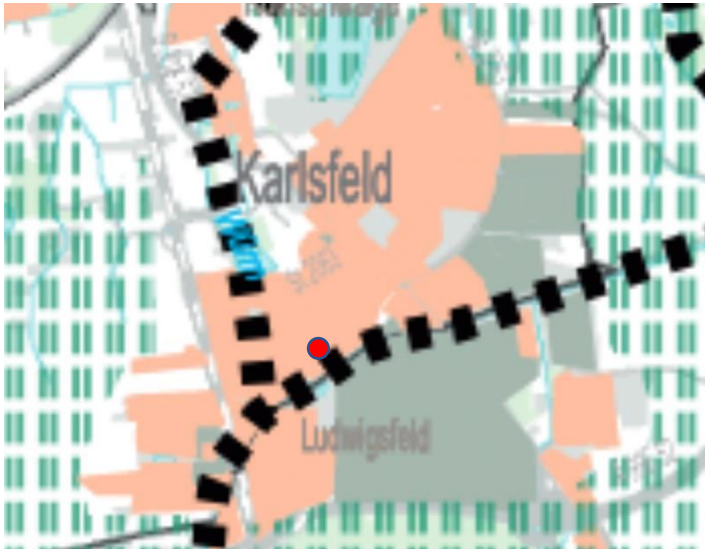


Abbildung 1: Karte 2 (Siedlung und Versorgung) des Regionalplans der Region München (Region 14) mit Lage des Planungsgebiets (roter Punkt), (Stand 01.04.2019)

3.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der östliche Teil des Planungsgebiets ist, wie auch die nördlich und westlich angrenzenden Flächen, als Wohnbaufläche gekennzeichnet. Die westliche Fläche im Planungsgebiet ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel versehen. Da der Bebauungsplan für das gesamte Planungsgebiet ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO vorsieht, wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplans eine Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Sondergebietes im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Die südlich angrenzenden Baumbestände entlang des Würmkanals sind als Gehölzstrukturen dargestellt.

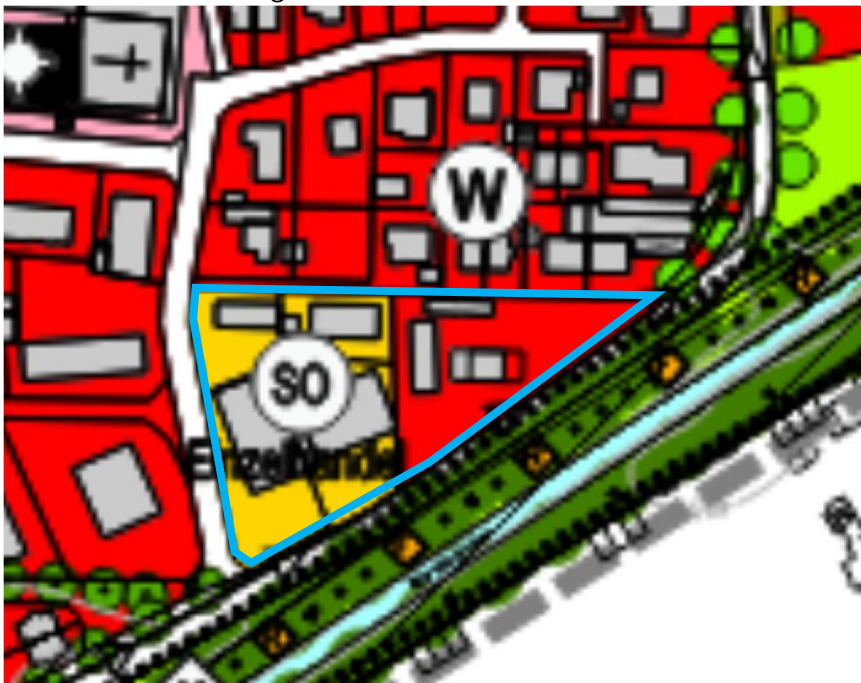


Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlsfeld, Ausschnitt für das Planungsgebiet (blau umrandet) und die unmittelbare Umgebung, (Stand 13.12.12)

3.2.3 Sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Die Belange des Umweltschutzes im Rahmen des Landschaftsplanes wurden in Kap. 3.2.2 bereits aufgeführt.

Darüber hinausführende Pläne des Wasser-, Immissionsschutz- und Abfallrechts liegen nicht vor.

3.2.4 Planungsrechtliche Beurteilung

Durch die Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 98 ist das Planungsgebiet derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

3.2.5 Relevante Satzungen und Verordnungen

Soweit im Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen festgesetzt sind, gelten die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorliegenden Satzungen der Gemeinde Karlsfeld in ihrer aktuellen Fassung.

- Satzung für Dachgauben auf Satteldächern (20.04.2006)
- Satzung für Werbeanlagen (20.04.2006)
- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) (21.01.2021)
- Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen (01.01.2016)

3.2.6 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Planungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete (Natura 2000 Gebiete).

3.3 Bestehende städtebauliche und landschaftliche Situation

Das Planungsgebiet befindet sich im Siedlungsbereich der Gemeinde Karlsfeld. Es ist im Bestand noch mit einem eingeschossigen und mit einem zweigeschossigen Einfamilienhaus sowie mit einem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus bebaut. Der frühere Getränkemarkt und ein weiteres zweigeschossiges Wohngebäude auf den Fl.Nrn. 977/3 und 974 sind mittlerweile abgerissen. Dort befindet sich aktuell eine Kiesbrache. Das Planungsgebiet ist durch die Bestandsgebäude zum Teil bereits versiegelt.

Am Nordrand des Planungsgebiets stehen Einfamilienhäuser, südöstlich dominiert der denkmalgeschützte Würmkanal mit Ufergehölzen und das Schloss Allach, sog. Schloss Gilmer. Dieses ist von einem größeren Waldbestand umgeben. Im Osten grenzen weitläufig landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Planungsgebiet. Westlich des Umgriffs befindet sich ein siebengeschossiger Baukörper auf der Flur Nr. 975, der aber städtebaulich nicht prägend ist.

3.4 Grünordnerische Grundlagen

Lage und Topographie

Das Planungsgebiet liegt im Mittel auf einer Höhe von ca. 494 m ü. NN und verläuft nahezu eben.

Naturraum

Das Planungsgebiet liegt gem. Meynen/Schmitthüsen im Naturraum der Münchner Schotterebene (051).

Boden

Für das Planungsgebiet liegt ein Geotechnisches Gutachten (Grundbaulabor München, 08.02.2016) vor.

Oberflächennah stehen bis max. 2,3 m Tiefe künstliche Bodenauffüllungen an. Darunter lagern bis ca. 15 m Tiefe, gewachsene Kiessandböden der Münchner Schotterebene, die einen qualifizierten Baugrund darstellen. Unter den Kiesen stehen die Grundwasser hemmenden Tertiärböden an.

Wasserhaushalt

Oberirdische Gewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Ca. 30 m südlich fließt der Würmkanal entlang.

Das mittlere Grundwasser liegt bei ca. 491 m ü. NN. Verglichen mit langjährig beobachteten Grundwassermessstellen in der Umgebung des Bauvorhabens liegt der am 22.01.2016 gemessene Grundwasserstand ca. 0,5 m unter dem langjährigen Mittelwasserstand, so dass der Mittelwasserstand für das Grundstück auf Kote 491,5 m ü. NN anzunehmen ist. Bei Hochwasserereignissen kann es nach Auswertung der langjährig beobachteten amtlichen Messstelle Allach 289 um 1,5 m ansteigen. Das Grundwasser fließt in nordöstlicher Richtung mit einem Gefälle von ca. 0,3 %. Demnach liegt das mittlere Grundwasser ca. 3 m unter der Geländeoberkante (GOK).

Einschließlich eines Sicherheitszuschlags ist der Bemessungsgrundwasserstand (HHWKote) daher auf Kote 493,0 m ü NN anzusetzen. Abdichtungen sind aufgrund von kapillar aufsteigendem Grundwasser 0,3 m über HHW-Kote zu führen.

Klima und Luft

Die Jahresmitteltemperatur beträgt 9,3 °C. Die Jahresniederschlagssumme liegt im Landkreismittel bei ca. 1000 mm.

Der Siedlungsbereich um die Jägerstraße liegt bioklimatisch günstig. Durch die östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Grünflächen und das ca. 30 m südlich gelegene Waldgebiet findet ein guter Kaltluftaustausch statt.

Vegetation und Baumbestand

Das westliche Grundstück mit den Flurnummern 974 und 977/3 liegt brach. Auf der Brachfläche hat sich Ruderalvegetation in Form von Goldrute (*Solidago virgaurea*), Löwenzahn (*Taraxacum spec.*), Brennnessel (*Urtica dioica*), Einjähriges Berufskraut (*Erigeron annuus*), Schmetterlingsflieder (*Buddleja davidii*), Fichten- (*Picea abies*) und Robinienprösslingen (*Robinia pseudoacacia*) sowie verschiedenen Weiden- und Pappelsprösslingen (*Salix caprea*, *S. alba*, *Populus tremula*, *P. alba*, *P. x canadensis*) gebildet.

Der Schuppen, der sich in dem östlich gelegenen privaten Garten befindet, ist stark von Efeu bewachsen. Ansonsten finden sich in den Gärten wenige Sträucher, darunter Brombeere (*Rubus fruticosus*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*). Bäume sind im Garten des östlich gelegenen Grundstücks vorhanden. Hier befinden sich Walnuss (*Juglans regia*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*) und Tränenkiefer (*Pinus wallichiana*) mit STUs zwischen 70 cm und 221 cm sowie Hasel (*Corylus avellana*), junge Eschen (*Fraxinus excelsior*) und Stieleiche (*Quercus robur*) mit STUs zwischen 10 cm und 40 cm.

Nationale Schutzgebiete und Biotope

Im Bereich des Planungsgebiets liegen keine Schutzgebiete und keine kartierten Biotope.

Erholung

Da das Gebiet im Siedlungsbereich liegt und es sich bis auf die Fläche zur Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen (Flst. 977/1) ausschließlich um private Flächen handelt, sind darin keine öffentlichen Flächen zur Erholung vorhanden. Auch Fahrrad- und Fußwege zu Naherholungsflächen führen nicht durch das Planungsgebiet.

3.5 Artenschutz

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Dragomir Stadtplanung, Stand 07.07.2022) liegt bereits vor und kommt zu folgendem Ergebnis:

Die alten Gebäude auf den Flurstücken Nr. 977 und 977/2 stellen einen wertvollen Lebensraum für Brutvögel und Fledermäuse dar. Diese bieten potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Abgestuft gilt dies auch für die Gehölze und bestehende Vogelnistkästen. Die unbebaute Kiesfläche im Westen des Planungsgebiets bietet Habitatstrukturen für Zaun- (*Lacerta agilis*) und Mauereidechsen (*Podarcis muralis*), Wechselkröte (*Bufo viridis*) sowie den Flussregenpfeifer (*Charadrius dubius*).

Arten der Gruppen Säugetiere (ohne Fledermäuse), Fische, Libellen, Käfer, Schmetterlinge und Weichtiere können im Planungsgebiet sicher ausgeschlossen werden.

Es ist ein konkretes Bauvorhaben für die derzeit unbebauten Flurstücke Nr. 974 und 977/3 geplant. Die Untersuchungen auf ein Vorkommen von Wechselkröten, dem Flussregenpfeifer sowie Zaun- und Mauereidechsen wurden bis Ende Juni 2022 durchgeführt. Trotz mehrfacher Begehungen für jede Art/Artengruppe konnten keine geschützten Individuen nachgewiesen werden. Darüber hinaus wurden bei den Begehungen auch keine anderen planungsrelevanten Arten auf der untersuchten Fläche vorgefunden.

Konkrete Bauvorhaben für die noch bebauten Flächen im Osten und Nordosten sind derzeit nicht beabsichtigt. Sollten in Zukunft Bauanfragen für die Flurstücke Nr. 977, 977/5 und 977/2 vorliegen, werden weitere Bestanderhebungen für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse notwendig.

3.6 Denkmalschutz

Wenige Meter südlich grenzt das Bodendenkmal D-1-7734-0198 an das Planungsgebiet an. Hierbei handelt es sich um archäologische Befunde im Bereich eines Teilabschnitts des Schleißheimer Kanalsystems ("Würmkanal").

Ein weiteres Baudenkmal (ID: D-1-62-000-7237) befindet sich ca. 40 m südlich des Planungsgebiets. Es umfasst das Allacher Schloss, ein dreigeschossiger malerisch gruppierter Hauptbau in mittelalterlichen Formen mit hohem Zinnturm und Tordurchfahrt sowie eine Kapelle, ein kleiner Satteldachbau in mittelalterlichen Formen mit Treppengiebeln und Dachreiter. Auch die umliegende Parkanlage gehört zu dem Baudenkmal.

3.7 Verkehr und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen (Allacher Straße und Jägerstraße). Für die Beurteilung des Verkehrsaufkommens durch die Planung

liegt eine Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros gevas humberg & partner vom Mai 2022 vor.

Als Grundlage der Verkehrsuntersuchung wurden am Knotenpunkt Allacher Straße / Jägerstraße und Krenmoosstraße Verkehrszählungen durchgeführt. Die Zählungen an der Krenmoosstraße dienen dem Abgleich mit einer dortigen Verkehrszählung vor Beginn der Pandemie bei einem vergleichbaren Querschnitt mit der Allacher Straße, so dass die Zählung am Knotenpunkt Allacher Straße / Jägerstraße als realistisch eingestuft werden kann.

Die Verkehrszählungen ergaben im Bestand eine Belastung von rd. 1.000 Kfz/Tag auf der Jägerstraße und rd. 5.800 Kfz/Tag auf der Allacher Straße. Für den Prognose-Nullfall 2035 wurde eine Mehrbelastung von etwa 100 Kfz/Tag auf der Jägerstraße und 700 Kfz/Tag auf der Allacher Straße berechnet. Der Knotenpunkt Jägerstraße/Allacher Straße ist von seiner Leistungsfähigkeit als sehr gut (QSV A) zu beurteilen.

3.8 Ver- und Entsorgung

In der Gemeinde Karlsfeld besteht ein Trennsystem. In der Jägerstraße ist ein Abwasserkanal vorhanden, über den die im Planungsgebiet bestehenden Gebäude erschlossen sind. Die Rohrdimensionen der Grundstücksanschlüsse sind bei vollständigem Ausbau der zulässigen Bebauung im Planungsgebiet im Rahmen des Bauvollzuges zu prüfen.

Ebenfalls in der Jägerstraße befindet sich eine Trinkwasserleitung. Die Trinkwasserversorgung der Bestandsgebäude im WA 1.2 erfolgt analog deren Abwasserentsorgung über die Flächen m WA 1.3.

Eine Erschließung des Planungsgebiets mit Fernwärme ist grundsätzlich möglich.

Da aktuell die Leitungen für Fernwärme, Trinkwasser und Abwasser ausschließlich in der Jägerstraße liegen, ist für das geplante WA 1.2 eine Leitungsführung aus wirtschaftlichen Gründen über das WA 1.3 sinnvoll. Da sich heute beide Teilbaugebiete in der Hand eines Eigentümers befinden, ist dies grundsätzlich möglich und kann ggf. zu einem späteren Zeitpunkt über eine entsprechende Dienstbarkeit gesichert werden. Ist das nicht möglich, kann das bestehende Leitungsnetz in der Jägerstraße auch in die Allacher Straße verlängert werden und eine Erschließung des WA 1.2 von dort aus erfolgen. Über entsprechende Bauabsichten im WA 1.2 ist die Gemeinde zur Gewährleistung der Erschließung rechtzeitig zu informieren. Die Fernmeldeversorgung kann über die bestehenden Leitungen und Verteileranlagen in der Jägerstraße und der Allacher Straße erfolgen.

Zur Versorgung des Gebiets mit Strom ist im Planungsgebiet an der Allacher Straße mind. eine zusätzliche Trafostation erforderlich. Dementsprechend sind diese je angrenzendem Teilbaugebiet WA 1.1 und WA 1.2 planungsrechtlich zulässig. Die für die Errichtung und den Betrieb einer solchen Station zusätzlich benötigte Grundstücksfläche ist dann vom Bauwerber im Zuge des späteren Bauvollzuges mit der Bayernwerk Netz GmbH direkt abzustimmen.

Für die Löschwasserversorgung stehen derzeit zwei Hydranten im Bereich der Einmündung Allacher Straße/Jägerstraße und im Bereich der Einmündung Jägerstraße/Auguststraße zur Verfügung. Die Löschwassermenge für ersteren beträgt 75m³/h. Für zweiteren sind derzeit keine Angaben verfügbar. Die Gemeinde beabsichtigt, ihre Löschwasserversorgung auszubauen. Um bis dahin eine ausreichende Löschwasserversorgung für die durch den Bebauungsplan zulässigen

Gebäude sicherzustellen, wird ergänzend im Planungsgebiet bzw. für jedes Teilbaugebiet ein Löschwasserbrunnen zugelassen. Aufgrund des hohen Grundwasserstands können diese Brunnen so errichtet werden, dass über einen ausreichenden Grundwasserzufluss der Löschwasserbedarf sichergestellt werden kann. Bei vergleichbaren Bauvorhaben im Gemeindegebiet haben sich diese Brunnen hinsichtlich der Versorgungssicherheit bereits bewährt. Die Erforderlichkeit zur Umsetzung dieser Brunnen kann unter Berücksichtigung der dann jeweils zur Verfügung stehenden Löschwassermengen aus dem gemeindlichen Netz im späteren Bauvollzug noch einmal überprüft werden.

3.9 Soziale Infrastruktur

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden sich an der Allacher Straße ein Kindergarten (Kinderhaus Wiesenkinder) und an der Schulstraße eine Grundschule (Verbandsgrundschule München-Karlsfeld). Eine weitere Grundschule sowie eine Mittelschule befinden sich an der Krenmoosstraße, weitere Kindergärten sind über das Gemeindegebiet Karlsfeld verteilt. Diese könnten den entstehenden Bedarf an sozialer Infrastruktur aus dem Planungsgebiet aufnehmen.

3.10 Vorbelastungen

3.10.1 Altlasten

Im Planungsgebiet sind gemäß dem Bericht zur orientierenden Beurteilung der Schadstoffsituation im Boden, Grundbaulabor München vom 01.02.2016 für die Grundstücke Fl.Nrn. 974 und 977/3 keine kennzeichnungspflichtigen Altlasten vorhanden.

Allerdings wurden in den künstlich aufgefüllten Bodenhorizonten entsorgungstechnisch relevante Schadstoffanreicherungen in den Auffüllungen nachgewiesen. Schadstoffanreicherungen liegen insbesondere bezüglich der Parameter Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) vor. Diese Schadstoffgehalte sind der Kategorie Z1.1 zuzuordnen. Höhere Belastungen über Z2 sind aller Voraussicht nach eher punktuell zu erwarten. Die relevanten Schadstoffanreicherungen beschränken sich auf den oberflächennahen Auffüllhorizont. Die unterlagernden, gewachsenen Kiese sind als nicht verunreinigt einzustufen. Im Rahmen der Erdhubarbeiten müssen die Auffüllungen entsprechend fachgerecht gelagert und entsorgt werden.

Für die übrigen Grundstücke im Planungsgebiet liegen keine Altlastenuntersuchungen vor. Aufgrund der bisherigen Nutzung sind jedoch keine relevanten Altlasten zu erwarten.

3.10.2 Kampfmittel

Für den größten Teil der Grundstücksfläche sind aufgrund der Ergebnisse der Luftbildauswertung im Zuge des Bauvorhabens aus kampfmitteltechnischer Sicht keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Für einen Verdachtspunkt (unspezifischer, ggf. kriegsbedingter Bodenfleck) im Nordwesten des Planungsgebiets sind aufgrund der Ergebnisse der Luftbildauswertung im Zuge des Bauvorhabens aus kampfmitteltechnischer Sicht weitere Maßnahmen, wie z. B. eine kampfmitteltechnische Sondierung bzw. Freimessung mit einem geeigneten Eisendetektor oder eine munitionsfachtechnische Aushubüberwachung durch einen Feuerwerker oder Truppführer gem. § 20 SprengG, erforderlich.

Die gesonderte Untersuchung ist nicht erforderlich, wenn bekannt ist, dass in diesem Bereich bereits eine Untersuchung oder Auskofferung erfolgte.

3.10.3 Schallimmissionen

Auf das Planungsgebiet wirken im Wesentlichen Verkehrsgeräusche der umgebenden Straßen ein, wobei hier die Allacher Straße die relevantere Schallquelle ist. Die Verkehrsgeräuschimmissionen im Prognosefall 2035 liegen bei 2 m Höhe zwischen 51 dB(A) und 66 dB(A) tags und zwischen 42 dB(A) und bis 58 dB(A) dB(A) nachts, wobei die höchsten Beurteilungspegel unmittelbar an der Allacher Straße und der Jägerstraße liegen. Weiter wirken Gewerbelärmemissionen in geringem Umfang aus den gegenüberliegenden wohnverträglichen Betrieben sowie aus den im Planungsgebiet selbst zulässigen Gewerbe ein.

Die vom nahegelegenen Pfarrzentrum Karlsfeld-St. Josef ausgehenden Geräusche (Glockenläuten) stellen keine relevanten Schallimmissionen gem. TA-Lärm oder einer anderen Immissionsschutzverordnung dar und sind von der Nachbarschaft im Rahmen der Sozialadäquanz hinzunehmen.

4 Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Planung sollen folgende Ziele umgesetzt werden:

- Städtebauliche Neuordnung des Bereichs Allacher Straße / Jägerstraße mit einer maßvollen Nachverdichtung überwiegend mit Wohnbebauung im Anschluss an die nördlich bestehende Wohnbebauung;
- Sicherung eines öffentlichen Gehweges in ausreichender Breite für die Allgemeinheit;
- Sicherung einer hochwertigen Bepflanzung der Freibereiche und somit einer ausreichenden Durchgrünung des Planungsgebiets;
- Eingrünung des Straßenraumes;
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange.

5 Planungskonzept

5.1 Teilbaugebiete

Um die städtebaulichen Belange, insbesondere die jeweiligen unteren Höhenbezüge und zulässigen Versiegelungsgrade, z.B. auch im Hinblick auf die Festsetzung der Bestandssituation im Nordwesten und die Stellplätze an der Jägerstraße, für die einzelnen Baufelder konkreter regeln zu können, werden Teilbaugebiete festgelegt und für diese insbesondere unterschiedliche Höhenbezugspunkte und Grundflächen nach § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO ausgewiesen. Die Teilbaugebiete sind durch entsprechendes Planzeichen (A. 8.4) voneinander abgegrenzt. Da die Stellplatzfläche im Bereich der Jägerstraße, die der Nutzung im WA 1.1 dienen soll und in deren Bereich sich teilweise auch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ausgehend vom WA 1.1 befinden können, durch den öffentlichen Gehweg, der nicht Teil des Baulands ist, vom WA 1.1 abgetrennt ist, wird der Bereich der Stellplatzfläche durch textliche Festsetzung maßgeblich im Hinblick auf die für dieses geregelten Grundflächen und zur Beurteilung der durch das Teilbaugebiet WA 1.1 ausgelösten Gesamtversiegelung (siehe nachfolgend Ziff. 5.3) dem WA 1.1 durch textliche Festsetzung zugewiesen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Hier sind dementsprechend Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

„Gartenbaubetriebe“ (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und „Tankstellen“ (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BAuNVO) werden ausgeschlossen bzw. nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil der Satzung, weil sie sich weder städtebaulich in die angestrebte Entwicklung des Planungsgebietes einfügen noch hinsichtlich der Schall- und Verkehrsbelastung als verträglich mit der umgebenden Nutzung beurteilt werden können.

Darüber hinaus werden aus städtebaulichen Gründen aber auch mit Blick auf die angrenzenden Denkmäler Mobilfunkanlagen ausgeschlossen. Ebenfalls gilt der Ausschluss für ausnahmsweise zulässige sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) mit sexuellem Bezug oder Charakter (z.B. Wohnungsbordelle). Auch solche Nutzungen sind mit der städtebaulich angestrebten Entwicklung des Planungsgebietes und insbesondere einer überwiegenden Wohnnutzung nicht vereinbar.

Im Erdgeschoss entlang der Jägerstraße soll zur Belebung des Quartiers kein Wohnen, sondern das Wohnen ergänzendes Gewerbe untergebracht werden. Hier sind neben den o.g. im WA allgemein zulässigen Nichtwohnnutzungen auch die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen allgemein zulässig, nicht störende Gewerbebetriebe aber nur, sofern diese nicht nach vorstehendem Absatz, der insoweit unberührt bleibt, unzulässig sind (sexueller Bezug oder Charakter). Weiter sind dort aber auch freie Berufe und freiberufähnliche Tätigkeiten unter den Voraussetzungen des § 13 BauNVO zulässig. Die insoweit zulässigen Nutzungen sind grundsätzlich wohnverträglich und aufgrund des untergeordneten Umfangs der Fläche zur Gesamtfläche der Nutzung im gesamten WA mit diesem vereinbar.

5.3 Maß der baulichen Nutzung und Höhenentwicklung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundfläche (GR), von Wandhöhen und einer maximalen Anzahl an Vollgeschossen gesteuert.

Das Planungsgebiet gliedert sich in drei allgemeine Wohngebiete für die jeweils eine absolute Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird. Diese Grundflächen umfassen neben den Hauptbaukörpern auch die Flächen von Balkonen, auskragenden Loggien und mit dem Gebäude verbundenen Terrassen. Die durchschnittliche GRZ gem. § 19.2 BauNVO über das gesamte WA beträgt dabei 0,36 und beachtet insoweit den Orientierungswert nach § 17 Satz 1 BauNVO für WA von 0,4.

Die festgesetzten Grundflächen dürfen durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO wie Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unter Gelände bis zu jeweils einer absoluten Gesamtgrundfläche überschritten werden, die zu einer Gesamt-GRZ über das Planungsgebiet von 0,74 führt und somit unterhalb der Obergrenze des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 0,8 liegt. Mit dieser festgesetzten Überschreitungsmöglichkeit kann jeweils die Errichtung einer Tiefgarage sowie weiterer baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (vgl. Ziff. 5.4) sichergestellt werden. Im WA 1.1 kann infolge der Zuweisung zu diesem weiter die Errichtung der oberirdischen Stellplätze entlang der Jägerstraße sichergestellt werden, die in Bezug auf die Gesamtversiegelung in der zulässigen Gesamtgrundfläche für das WA 1.1 berücksichtigt sind. Im WA 1.3 kann der Erhalt der bestehenden Zufahrtssituation sichergestellt werden. Die Fläche für die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die maßgeblich aus Tiefgaragen und Fahrradräumen bestehen, wird benötigt, um die Stellplatzzahlen gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung erfüllen zu können. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes sollen mehrgeschossige Unterbauungen vermieden werden, um negativen Auswirkungen auf den Grundwasserstrom vorzubeugen. Die unterirdischen

Anlagen sind ausreichend zu überdecken, wodurch trotz des Versiegelungsgrades eine gute Durchgrünung des Planungsgebiets erreicht werden kann. Ergänzend sind die Flachdächer im WA 1.1 und 1.2 zu begrünen, was ebenfalls zur Kompensation des Versiegelungsgrades beiträgt.

| | GR gem. § 19.2 BauNVO | GRZ gem. § 19.2 BauNVO | GR inkl. § 19.4 BauNVO | GRZ inkl. § 19.4 BauNVO |
|--------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| WA 1.1 | 1.075 m ² | 0,41 | 1.900 m ² | 0,74 |
| WA 1.2 | 590 m ² | 0,30 | 1.400 m ² | 0,72 |
| WA 1.3 | 195 m ² | 0,27 | 550 m ² | 0,78 |
| WA 1.1 – 1.3 | 1.860 m ² | 0,36 | 3.850 m ² | 0,74 |

Die Höhenentwicklung wird über die Festsetzung von Wandhöhen und Geschossigkeiten geregelt. Straßenbegleitend soll an der Allacher Straße eine 3geschossige Bebauung den Straßenraum fassen. Im Osten hält diese einen ausreichenden Abstand zu den dort angrenzenden niedrigeren Wohngebäuden ein. An der Ecke Jägerstraße/Allacher Straße soll im WA 1.1 die Erhöhung durch ein zurückversetztes Terrassengeschoss einen städtebaulichen Akzent setzen, weshalb dort vier Geschosse zulässig sind, aber der straßenseitige Rücksprung gegenüber dem dritten Geschoss durch eine Abgrenzung zur unterschiedlichen Höhenentwicklung in der Planzeichnung festgelegt wird. Im WA 1.3 werden im Übergang zum bestehenden, eher kleinteiligen Wohngebiet im Norden und ausgehend vom Gebäudebestand eine Wandhöhe von max. 6,4 m und maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt. Einer Festsetzung der Firsthöhe bedarf es aufgrund der Regelung zur maximalen Dachneigung nicht. Damit kann das bestehende Gebäude gesichert werden. Gleichzeitig ergeben sich aufgrund der geringen Grenzabstände keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für die nördlichen Nachbarn in Bezug auf die Belichtung und Belüftung sowie den Sozialabstand. Die Festsetzung der unteren Höhenbezugspunkte erfolgt wegen des nicht durchgängig ebenen Geländes in Metern über Normalnull (m ü. NN). Die unteren Höhenbezugspunkte entsprechen dabei der Höhenlage des Geländes an der jeweiligen für die max. Höhenentwicklung eines Baukörpers städtebaulich prägenden Stelle. Im WA 1.1 und WA 1.2 war dabei vor allem der Verlauf an der Allacher Straße maßgebend, im WA 1.3 mit Blick auf den Bestand die Geländehöhe unmittelbar am Gebäude. Mit der Festsetzung des unteren Höhenbezugspunktes in Metern über Normalnull kann für jeden Bauraum geländeunabhängig der städtebaulich relevante obere Abschluss der Wand festgelegt werden.

Bei Flachdächern dürfen die zulässigen Wandhöhen für Dachaufbauten, wie z.B. Lüftungsaufbauten, Aufzugsüberfahrten, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, um bis zu 1,8 m überschritten werden. Diese Aufbauten müssen aus städtebaulichen Gründen um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurücktreten, um sich dem Gebäude gestalterisch unterzuordnen. Gleichzeitig sind sie damit stets abstandsflächenneutral (siehe dazu auch unten Ziff. 5.6). Entlang der Jägerstraße und der Allacher Straße dürfen diese Dachaufbauten bis an die Gebäudeaußenkante heranrücken, wenn sie eine Höhe von 0,6 m nicht überschreiten. Diese geringe Höhe ist städtebaulich unter Berücksichtigung der zulässigen Gesamthöhe noch verträglich, da sie nicht wesentlich in Erscheinung tritt. Gleichzeitig kann die Errichtung von Dachaufbauten, wie z.B. Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten und Entrauchungsanlagen auch an der Gebäudeaußenwand ermöglicht werden (zu den abstandsflächenrechtlichen Auswirkungen siehe ebenfalls unten zu Ziff. 5.6).

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und Nebenanlagen

Es werden insgesamt 3 Bauräume mit Baugrenzen festgesetzt. Im WA 1.1 und WA 1.2 werden zudem seitlich und rückwärtig dieser Bauräume gesonderte Baugrenzen für Balkone und auskargende, nicht überdachte Teile von Loggien sowie zum Teil auch für Terrassen festgesetzt. Hiermit sollen private Außenwohnbereiche an den straßenabgewandten Fassaden mit einer hohen Nutzungsqualität ermöglicht werden. Da diese als Außenwohnbereiche dienenden Bauteile untergeordnet bleiben sollen, werden sie insgesamt auf eine Breite von 8,0 m je Fassadenseite beschränkt. Eine Anordnung der in den Baugrenzen zulässigen Bauteile übereinander hat auf die Gesamtbreite keine Auswirkung. Die Abstände der Bauräume zu den angrenzenden Fahrbahnen der Jägerstraße und der Allacher Straße sowie zu den Teilbaugebietsgrenzen, die auch benachbarte Grundstücksgrenzen bilden, sind aus Gründen des Schallschutzes und der Abstandsflächenverkürzungen durch verbindliche Maße geregelt. Die Vermaßung erfolgt jeweils rechtwinklig auf die in Bezug genommene Grundstücksgrenze. Damit kann im Hinblick auf die einwirkenden Lärmimmissionen sichergestellt werden, dass straßenseitig die für die Schallschutzfestsetzungen maßgeblichen Beurteilungspegel nicht überschritten werden (vgl. Ziff. 5.12) bzw. die für die Beurteilung der Abstandsflächenverkürzung maßgeblichen Mindestabstände zu den Nachbarn nicht unterschritten werden (vgl. Ziff. 5.7).

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nur innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Bauraums sowie innerhalb der für diese Anlagen in der Planzeichnung jeweils festgesetzten Umgrenzung (b.A.u.G – Planzeichen A.8.1) zulässig.

Insoweit wird klargestellt, dass die in der Planzeichnung festgesetzte Umgrenzung mit der Bezeichnung b.A.u.G. auch für den Bereich innerhalb der Baugrenze für Terrassen Balkone und auskargende, nicht überdachte Teile von Loggien gilt, da sich hier die jeweiligen Umgrenzungen bzw. Baugrenzen zum Teil zeichnerisch überlagern.

Soweit sich die Baugrenzen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auch auf die öffentliche Verkehrsfläche Gehweg und die Fläche für Stellplätze an der Jägerstraße erstrecken, beeinträchtigt eine Unterbauung dieser Flächen die festgesetzte Nutzung oberhalb der Geländeoberfläche nicht. Dies gilt auch für gegebenenfalls dort zu errichtende Schächte für die Be- und Entlüftung. Diese können ggf. bodengleich mit einer entsprechend begehbaren und/oder befahrbaren Abdeckung in die Gehweg- oder Stellplatzfläche integriert werden.

Westlich angrenzend an das WA 1.1 im Bereich der Jägerstraße darf der öffentliche Gehweg, der dort Teil des Grundstücks bleibt und dinglich gesichert ist, durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche unterbaut werden. Gleiches gilt für die anschließenden, nicht öffentlichen dem WA 1.1 zugeordneten Stellplätze. Damit kann die maximale Ausdehnung der Tiefgarage beschränkt werden bzw. es können Flächen gesichert werden, die aufgrund ihres Anschlusses an den Mutterboden für eine hochwertige Bepflanzung auch mit größeren Bäumen geeignet sind.

Innerhalb der Baugrenzen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nur Keller-, Müll- und Fahrradabstellräume sowie Tiefgaragen und deren Schächte für die Be- und Entlüftung zulässig. Damit soll vermieden werden, dass anderweitige Nebennutzungen, wie z.B. Schwimmbäder, etc. unterirdisch außerhalb der Hauptgebäude errichtet werden.

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind ebenfalls nur in den hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Bauräumen zulässig. Dadurch kann bis auf den

Gebäudebestand im WA 1.3 der rückwärtige Bereich von Parkverkehr freigehalten werden. Die Stellplätze an der Jägerstraße sollen maßgeblich den dort im WA 1.1 erdgeschossig vorgesehenen gewerblichen Flächen dienen. Die Fläche, auf der sich diese Stellplätze befinden, wird durch textliche Festsetzung (D.1.4) dem WA 1.1 zugewiesen. Für diesen Bereich gelten – soweit sie Anwendung finden – deshalb die Festsetzungen zum WA 1.1, insbesondere die Grundfläche betreffend.

Wegeflächen sowie Versickerungsanlagen in Form von Rigolen und Sickerschächten sind beschränkt auf den Umfang, der für eine funktionsgerechte Nutzung erforderlich ist, im gesamten allgemeinen Wohngebiet (= WA 1.1 bis 1.3) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Anlagen treten städtebaulich nicht in Erscheinung bzw. müssen dort möglich sein, wo die Versickerung des Niederschlagswassers jeweils konkret benötigt wird. Wegeflächen müssen jedoch mit versickerungsfähigen Belägen ausgestattet sein, damit sie das Abfließen des Niederschlagswassers nicht negativ beeinträchtigen.

Offene Fahrradstellplätze sollen ebenfalls im gesamten allgemeinen Wohngebiet zulässig sein, mit Ausnahme der Dreiecksfläche im WA 1.2, die im Nordosten an den Bauraum für die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bzw. den westlichen Teil der (östlichen) Lärmschutzwand anschließt. Diese Fläche soll auch künftig als Übergang zu der weiteren Bebauung im Osten begrünt bleiben und nicht mit baulichen Anlagen versehen werden. Gleiches gilt für eingehauste Fahrradabstellplätze. Allerdings sollen diese – anders als die offenen Fahrradabstellplätze – straßenseitig auch nicht vor die Hauptgebäude treten, um das Straßenbild zu wahren. Weiter soll mit Blick auf die gewünschte städtebauliche Unterordnung dieser Anlagen eine Fläche von 30 m² je Anlage nicht überschritten werden. Zur Vermeidung vieler einzelner solcher Anlagen wird deren Anzahl mit Blick auf die Größe des jeweiligen WA auf zwei Anlagen im WA 1.1 und WA 1.2 bzw. auf eine Anlage im WA 1.3 beschränkt.

Kinderspielplätze sollen ebenfalls im gesamten allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der Bauräume zulässig sein. Um diese jedoch ausreichend gegen Verkehrslärm zu schützen, müssen sie einen Mindestabstand von 20 m zur Außenkante der Gehwegfläche einhalten. Da diese im Bereich der Umgrenzung für die oberirdischen Stellplätze verschwenkt bzw. im Bereich der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nicht mehr existiert, ist dort der Mindestabstand von 20 m jeweils von der straßenseitigen Außenkante dieser Flächen zu bemessen. Letztlich entsprechen diese Außenkanten der Außenkante der an das Planungsgebiet angrenzenden Fahrbahnen der Jägerstraße und der Allacher Straße. Der Abstand von 20 m ist so gewählt, dass die Spielplatzflächen nur hinter den Hauptgebäuden an der Jägerstraße und an der Allacher Straße bzw. hinter der Lärmschutzwand zwischen dem WA 1.1 und WA 1.2 zu liegen kommen können. Damit sind diese ausreichend vor Verkehrslärm geschützt.

Im Bereich der Allacher Straße wird zur Versorgung des WA 1.1 mit Elektrizität eine Trafostation benötigt. Eine weitere Trafostation wird ggf. im WA 1.2 benötigt. Da die genauen Standorte für diese Trafostationen noch nicht feststehen, werden diese als Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO allgemein im Vorgartenbereich an der Allacher Straße zugelassen, soweit sie dort nicht mit dem Ein- und/oder Ausfahrtsbereich im WA 1.2 und der östlichen Lärmschutzwand im WA 1.2 konfliktieren. Der Bereich, in dem diese Anlagen allgemein zulässig sind, endet westlich der Lärmschutzwand im Osten des WA 1.2 bzw. im Einmündungsbereich der Jägerstraße. Die Grundfläche der jeweiligen Trafostation ist auf max. 6,0 m² und deren Höhe auf max. 2,2 m beschränkt. Damit ist städtebaulich gewährleistet, dass sich diese aufgrund der technischen Notwendigkeit in der Vorgartenzone gelegene Anlagen städtebaulich unterordnen. Der Abstand zu den straßenseitigen Baugrenzen bzw. zu

der diese verbindenden Lärmschutzwand von 3,0 m stellt sicher, dass die Fassaden der Hauptgebäude freigestellt und ausreichend belichtet und belüftet bleiben. Die entsprechenden Grundflächen für die Nebenanlagen sind in der für das jeweilige Teilbaugebiet zulässigen Gesamtgrundfläche berücksichtigt.

Weiter wird in dem in vorstehendem Absatz definierten Bereich jedoch zusätzlich außerhalb der dortigen Umgrenzungen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche in jedem Teilbaugebiet (WA 1.1 und 1.2) ein Löschwasserbrunnen zugelassen, der bei entsprechendem Bedarf eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherstellt. Dieser muss für die Feuerwehr gut zugänglich und möglichst straßennah situiert werden. Deshalb wird ein Maximalabstand zur Gehwegfläche von 2,0 m vorgegeben. Weiter soll er nicht in die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche integriert werden, um ihn bei einem künftig fehlenden Bedarf zurückbauen zu können. Aufgrund der Lage auf Privatflächen muss die Versorgung für jedes Teilbaugebiet unabhängig sichergestellt sein. Ein weiterer Löschwasserbrunnen ist aus diesem Grund auch im WA 1.3 zulässig, jedoch zur schnellen Erreichbarkeit für die Feuerwehr auch dort nur im Bereich der Fläche östlich der Zufahrt, die zwischen den westlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen von Flurstück 977 sowie den nördlichen Baugrenzen für die Garagen und den Bauraum bzw. der Verlängerung der östlichen Baugrenze nach Norden liegen (zur Klarstellung: Im Bereich des Versprungs zwischen der nördlichen Baugrenze für die Garage und der nördlichen Bauraumgrenze gilt die westl. Bauraumgrenze als Flächenbegrenzung). Eine Regelung zum Maß solcher Löschwasserbrunnen ist nicht erforderlich, da der oberirdische und somit städtebaulich wirksame Teil nur aus dem zugehörigen Anschlussstutzen besteht.

5.5 Stadtgestalt

Dachgestaltung

Im Planungsgebiet werden überwiegend begrünte Flachdächer mit einer geringen Neigung von 5° festgesetzt, da diese einen relevanten Beitrag zur Niederschlagswasserrückhaltung leisten und damit zur Verbesserung des Mikroklimas im Planungsgebiet beitragen. Gleichzeitig dienen diese auch als teilweise Kompensation des hohen Versiegelungsgrads (s.o.). Dachgauben und Dachflächenfenster werden auf Flachdächern ausgeschlossen. Dachgauben sind aufgrund der flachen Neigung dieser Dächer dort nicht umsetzbar. Dachflächenfenster würden dem Ziel der Dachbegrünung entgegenstehen.

Im WA 1.3 wird entsprechend dem Bestand ein Satteldach mit Firstrichtung festgesetzt, um einen harmonischen Übergang zum nördlich angrenzenden kleinteiligen Wohngebiet mit überwiegend Satteldächern zu schaffen. Insoweit orientiert sich auch die festgesetzte Dachneigung mit 35° bis 40° an dem heutigen Bestand sowie den nördlich angrenzenden Baukörpern. Die allseitige Beschränkung des Dachüberstands auf 30 cm entspricht ebenfalls dem heutigen Gebäudebestand aber auch der näheren Umgebung.

Um einen Beitrag zur regenerativen Energiegewinnung leisten zu können, sind Solaranlagen auf den Dächern allgemein zulässig. Bei Satteldächern müssen sich diese aus gestalterischen Gründen an die Neigung des Daches anpassen und rechteckig ausgeformt sein. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen aus technischen Gründen zur Erreichung eines ausreichenden Lichteinfallswinkels zulässig. Hierbei sind jedoch die Festsetzungen zur Höhenentwicklung von Dachaufbauten zu beachten. Weiter müssen diese Anlagen auf Flachdächern mit der dort vorzusehenden Begrünung kombiniert werden, um die

Niederschlagswasserrückhaltung und die Kompensationsfunktion der Dachflächen zu gewährleisten.

Einfriedungen

Einfriedungen jeglicher Art sind an den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht zulässig, um möglichst offen gestaltete Vorgärten zu sichern. Das künftige Orts- und Straßenbild soll maßgeblich durch die Baukörper geprägt werden und nicht durch Einfriedungen. Einzelne Anpflanzungen oder Pflanzreihen mit begrenzter Länge, die von der Grundstücksgrenze abgerückt sind und der Gestaltung der Vorgärten dienen, sind hiervon nicht umfasst. An den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind sockellose Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig, um offene Gartenbereiche zu schaffen und die Durchgängigkeit des Plangebietes für Kleintiere, wie z.B. den Igel sichern. Heute bestehende Einfriedungen sind davon nicht umfasst. Sie genießen Bestandsschutz.

5.6 Stellplätze und Tiefgaragen, Erschließung

Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Karlsfeld in ihrer jeweils gültigen Fassung heranzuziehen. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt ist die Anzahl der erforderlichen Stellplätze im Rahmen des Bauvollzuges zu ermitteln. Diese sind überwiegend in einer Tiefgarage sowie auf oberirdischen Stellplätzen entlang der Jägerstraße anzuordnen, im WA 1.3 alternativ in einer Garage. Die gem. Planzeichnung festgesetzten Stellplätze entlang der Jägerstraße sind Teil des Baugebietes WA 1.1 und dienen der Unterbringung von pflichtigen Stellplätzen. Mit der oberirdischen Anordnung dieser Stellplätze soll die Nutzbarkeit dieser Stellplätze für den Kundenverkehr der gewerblichen Einrichtungen verbessert werden. Die straßenseitige Anordnung dieser Stellplätze hinter der (öffentlichen) Gehwegfläche dient der Verkehrssicherheit der Fußgänger. Ein Überfahren der Gehwegfläche kann dadurch vermieden werden.

Die Anzahl der an der Jägerstraße zulässigen Stellplätze wird auf 5 beschränkt. Damit steht je Stellplatz mehr Fläche zur Verfügung, so dass Aus- und Einparkvorgänge gerade mit Blick auf den dortigen Kundenverkehr (s.o.) schneller abgewickelt werden können und der Verkehrsfluss auf der Jägerstraße möglichst wenig behindert wird.

Um die Verkehrssicherheit im Knotenpunkt Allacher Straße / Jägerstraße sicherzustellen, wird für das WA 1.1 und das WA 1.3 jeweils nur ein Zu- und Ausfahrtsbereich festgesetzt (im nördlichen Bereich des WA 1.1 an der Jägerstraße und im westlichen Bereich des WA 1.2). Das WA 1.3 ist über die bestehende Zufahrt erschlossen. Um diese dauerhaft abzusichern, wird sie künftig als Fläche festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und zugunsten des durch diese erschlossenen Grundstücks Flst.Nr. 977, Gemarkung Karlsfeld zu sichern ist. Damit kann planungsrechtlich ausgeschlossen werden, dass sie künftig zu anderen Zwecken genutzt wird und damit die Erschließung für das WA 1.3 entfällt.

Soweit Tiefgaragenzufahrten nicht in die Gebäude integriert werden, sind diese aus schalltechnischen Gründen einzuhausen (vgl. unten Ziff. 5.11). Entsprechende Einhausungen dürfen sich auch außerhalb der festgesetzten Bauräume befinden, jedoch nur in Verlängerung der durch Planzeichnung festgesetzten und insoweit schalltechnisch geprüften Zufahrtsbereiche. Weiter sollen entsprechende Einhausungen nicht vor die Fassaden der straßenseitigen Baukörper treten bzw. hinter deren rückwärtige Fassaden hinaus reichen. Deren Zulässigkeit außerhalb der Bauräume wird deshalb im WA 1.1. auf den entsprechenden Bereich zwischen der nördlichen Baugrenze und der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht beschränkt

und im WA 1.2 auf den Bereich zwischen der westlichen Baugrenze und der Abgrenzung der Teilgebiete WA 1.1 und WA 1.2.

Entlang der Jägerstraße und der Allacher Straße wird ein öffentlicher Gehweg vorgesehen, um die fußläufige Erschließung des Planungsgebietes zu verbessern.

Dieser liegt im Bereich des WA 1.1 teilweise auf privater Fläche, ist dort aber mittels Dienstbarkeit und Widmungszustimmung gesichert. Im Übrigen liegt er auf einer Fläche, die bereits im Eigentum der Gemeinde steht (Flstck.Nr. 977/1). Im WA 1.2 liegt er auf privaten Flächen, ist dort aber noch nicht gesichert. Die dortige Festsetzung ist erforderlich, um planungsrechtlich die Grundlage zu schaffen, auch dieses Teilgebiet künftig fußläufig erschließen zu können. Die Fläche für den Fußweg wurde im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Fahrbahn der Allacher Straße festgesetzt und auf die Mindestbreite beschränkt, die auch einen Fußgängerbegegnungsverkehr bzw. alternativ einen kombinierten Geh- und Radwegverkehr zulässt. Dabei wurde berücksichtigt, dass diese Fläche für eine bauliche Nutzung aufgrund der Nähe zur Allacher Straße und der dort sehr hohen Schallimmissionen nicht in Betracht kommt. Weiter dient sie heute nur als Zufahrt und Garten bzw. ist teilweise gar nicht genutzt, so dass eine verkehrssicheren Fußwegführung mit Blick auf die im WA 1.2 zugelassene Wohnbebauung vorrangig ist. Andernfalls müsste auf Höhe des WA 1.2 zunächst die Allacher Straße gequert werden, um diese anschließend weiter westlich auf Höhe der Einmündung Jägerstraße erneut zu queren, um Richtung Ortszentrum gelangen, wo sich die Hauptziele der künftigen Bewohner im WA 1.2 befinden (Schulen, Nahversorgung, Ärzte etc.). Das ist verkehrsplanerisch aber auch verkehrstechnisch nicht vertretbar. Eine Zufahrts- und Zugangsmöglichkeit für den heutigen Gebäudebestand im WA 1.2 bleibt trotz Gehwegfestsetzung gegeben.

5.7 Abstandsflächen

Soweit der Bebauungsplan Bauräume in Kombination mit Wandhöhen festsetzt, ergeben sich die erforderlichen Abstandsflächentiefen zur Einhaltung der Abstandsflächen aus diesen Festsetzungen des Bebauungsplans. Insoweit findet die gemeindliche Abstandsflächensatzung keine Anwendung (§ 3 Abs. 1 der Abstandsflächensatzung).

Zur Prüfung der Auswirkungen der Regelung der Abstandsflächentiefe durch den Bebauungsplan im Hinblick auf eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie einen ausreichenden Sozialabstand für die im Planungsgebiet zulässige Bebauung und die an das Planungsgebiet angrenzenden Nachbargrundstücke wurden hilfsweise (gerundet auf eine Nachkommastelle, wobei ab 0,5 auf- und unter 0,5 abgerundet wurde) Abstandsflächen geprüft, die auf den maximal zulässigen Wandhöhen, dem bestehenden Gelände sowie der maximalen Ausnutzung der Bauräume basieren. Als Abstandsflächentiefe wurde einmal die nach der Bayerischen Bauordnung erforderliche gesetzliche Abstandsflächentiefe für ein WA mit 0,4 H angesetzt und einmal die nach der gemeindlichen Satzung erforderliche Abstandsflächentiefe von 0,8 H.

Zur Allacher Straße und im Einmündungsbereich zur Jägerstraße hin können die Abstandsflächen gem. der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Karlsfeld von 0,8 H auch unter Berücksichtigung des geplanten öffentlichen Gehwegs bis zur (künftigen) Straßenmitte der öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden. Im Bereich der Jägerstraße führen hingegen die Verschwenkung des Gehwegs zum Gebäude und die im Norden sehr breite Gehwegfläche dazu, dass die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche zum Planungsgebiet hinrückt und damit die Abstandsflächen bei einer Tiefe von 0,8 H nicht mehr ganz eingehalten sind. Das ist aber unter den oben angesprochenen Prämissen der Belichtung, Belüftung und des

Sozialabstands verträglich, weil die Abstandsflächen nach wie vor auf der öffentlichen Verkehrsfläche zu liegen kommen und die straßenseitig gegenüberliegenden Grundstücke nicht tangiert werden. Die vom Gesetzgeber für ausreichend erachtete Abstandsflächentiefe von $0,4 H$ ist hingegen deutlich eingehalten. Die an den zur Straßenseite orientierten Fassaden außenwandbündig zulässigen Dachaufbauten mit einer Höhe von bis zu $0,6 m$ sind insoweit neutral, da die Außenwände des 4. Geschosses straßenseitig unter Berücksichtigung der dortigen Wandhöhe mit $3,0 m$ ausreichend weit zurückspringen, so dass auch bei Erhöhung der zulässigen Wandhöhe für das Gebäude durch diese Dachaufbauten die Abstandsflächentiefe noch innerhalb der hier hilfsweise zugrunde gelegten maximalen Abstandsflächentiefe des darunterliegenden 3. Geschosses zu liegen kommt. Seitlich und rückwärtig sind diese Dachaufbauten um ihre Höhe von der jeweiligen Außenwandkante zurückzusetzen, wie es auch für sonstige Dachaufbauten gilt, mit der Folge dass sie dort ebenfalls abstandsflächenneutral sind.

Im WA 1.1 und im WA 1.3 können die Abstandsflächen gem. BayBO von $0,4 H$ zum jeweils angrenzenden nördlichen Nachbarn eingehalten werden. Bei Anwendung der kommunalen Satzung und der sich daraus ergebenden Abstandsflächentiefe von $0,8 H$ fallen die Abstandsflächen jeweils auf die bestehenden Zufahrtsbereiche der nördlich angrenzenden Grundstücke, wobei das Flurstück Nr. 977/4 künftig auch als Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsfläche festgesetzt wird, sodass dort planungsrechtlich keine belichtungs-, belüftungs- und sozialabstandsrelevante Nutzung möglich ist, zumal es sich auch um die einzige Zufahrt zum WA 1.3 handelt. Gleiches gilt für die Zufahrt zum Flurstück 978/13. Zwar erfolgt hier keine entsprechende Festsetzung. Allerdings handelt es sich auch dort um den einzigen, künftig nicht anders nutzbaren Zufahrtsbereich, da sonst das Grundstück seine Erschließung verlieren würde. Zudem wird an dieser Stelle die abstandsflächenrechtliche Situation auch durch den Gebäudebestand vorgeprägt.

Weiter kommt es bei einer Abstandsflächentiefe von $0,8 H$ im Nordosten des WA 1.2 zu geringfügigen Abstandsflächenüberschreitungen auf die nördlich angrenzenden Nachbargrundstücke Flurstück Nummer 978/18 und 978/20. Diese Überschreitungen sind jedoch mit ca. $0,11 m^2$ bzw. ca. $1 m^2$ marginal und vor allem der Kombination aus dem erforderlichen Abrücken des Baukörpers von der Allacher Straße aus Immissionsschutzgründen sowie dem spitzwinkligen Verlauf der straßenseitigen Grundstücksgrenze auf die nördlichen Nachbargrundstücke zu geschuldet, was auch die Form der Überschreitung als kleine Dreiecksfläche begründet. Zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung bzw. des Sozialabstands für die Nachbargrundstücke kommt es dadurch nicht. Betroffen sind nur sehr kleinflächige Gartenbereiche (im unmittelbaren Anschluss an die Grundstücksgrenzen, die bereits durch eine eigene Einfriedung entsprechend betroffen wären. Die gesetzlich erforderliche Abstandsflächentiefe von $0,4 H$ ist hingegen wiederum deutlich eingehalten.

Soweit im WA 1.3 die östlichen und die südlichen Abstandsflächen bei $0,8 H$ bzw. nach Osten auch minimal mit ca. $0,7 m^2$ bei $0,4 H$ nicht eingehalten sind, stellen die Bauraumfestsetzungen sicher, dass es hier zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen der Belichtung und Belüftung sowie des Sozialabstands kommt. Insoweit verbleiben zwischen den einzelnen Gebäuden ausreichende Freiflächen. Nach Süden hin ist die Überschreitung auch bei einer Abstandsflächentiefe von $0,8 H$ nur marginal und dem schrägen Grundstücksverlauf geschuldet. Nach Osten hin ist die abstandsflächenrechtliche Situation durch den Gebäudebestand vorgeprägt. Trotz der Überschreitung verbleiben aber auch bei einer Abstandsflächentiefe von $0,8 H$ noch ausreichend nicht verschattete Freiflächen im rückwärtigen Bereich des WA 1.2. für eine Gartennutzung.

Soweit im WA 1.1 und WA 1.2 die Abstandsflächen zur gemeinsamen Grundstücksgrenze im Bereich der Lärmschutzwand nach Osten bzw. nach Westen bei einer Abstandsflächentiefe von 0,8 H nicht eingehalten sind, entstehen dadurch ebenfalls keine ungesunden Wohnverhältnisse. Wegen der Lage der Außenwände zueinander überdecken sich die Abstandsflächen nur auf einer vergleichsweise kleinen Dreiecksfläche. Die Abstandsflächen fallen nicht in die jeweils gegenüberliegende Fassade, sodass eine ausreichende Belichtung und Belüftung dort befindlicher Fenster von Aufenthaltsräumen stets gegeben ist. Aufgrund des Verlaufs der Westfassade im WA 1.2 parallel zur gemeinsamen Grundstücksgrenze ergibt sich auch für den Sozialabstand keine direkte vis à vis – Situation.

Im WA 1.3 sind die Abstandsflächen nach Westen eingehalten. Soweit in diesem Bereich umgekehrt die östlichen Abstandsflächen des Baukörpers im WA 1.1 bei einer Abstandsflächentiefe von 0,8 H und auf einer minimalen Fläche von 0,9 m² auch bei einer Abstandsflächentiefe von 0,4 H nicht eingehalten sind, kommt es hier ebenfalls zu keiner Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung und des Sozialabstands im WA 1.3. In dem insoweit betroffenen Bereich des WA 1.3 befinden sich heute die Garage bzw. die Garagenzufahrt und eine asphaltierte Fläche hinter der Garage, die nicht gärtnerisch genutzt wird. Auch künftig wird für den nördlichen Bereich dieser betroffenen Fläche im WA 1.3 wieder eine Nutzung als Garage festgesetzt. Im südlichen Bereich der betroffenen Fläche verbleibt eine ausreichende Belichtung von Osten und Süden.

Die zusätzlich möglichen vor die jeweilige Gebäudeaußenwand tretenden Balkone und auskragende Teile von nicht überdachten Loggien führen aufgrund der durch die Bauräume beschränkten Tiefe solcher Bauteile auf max. 1,5 m bei einer Abstandsflächentiefe von 0,8 H und einer Brüstungshöhe von ca. 1,10 m nicht zu einer weitergehenden Verschlechterung der Belichtungs- und Belüftungssituation, da deren Abstandsflächen innerhalb der Abstandsflächen der jeweiligen Gebäudeaußenwand zu liegen kommen.

Soweit die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nur Bauräume (z.B. für die Garagen) oder keines von beidem (z.B. für die Einhausungen von Tiefgaragenzufahrten) vorgeben, gelten neben der gemeindlichen Abstandsflächensatzung die gesetzlichen Regelungen, insbesondere zu Grenzgaragen und zu in den Abstandsflächen zulässigen Anlagen (Art. 6 BayBO).

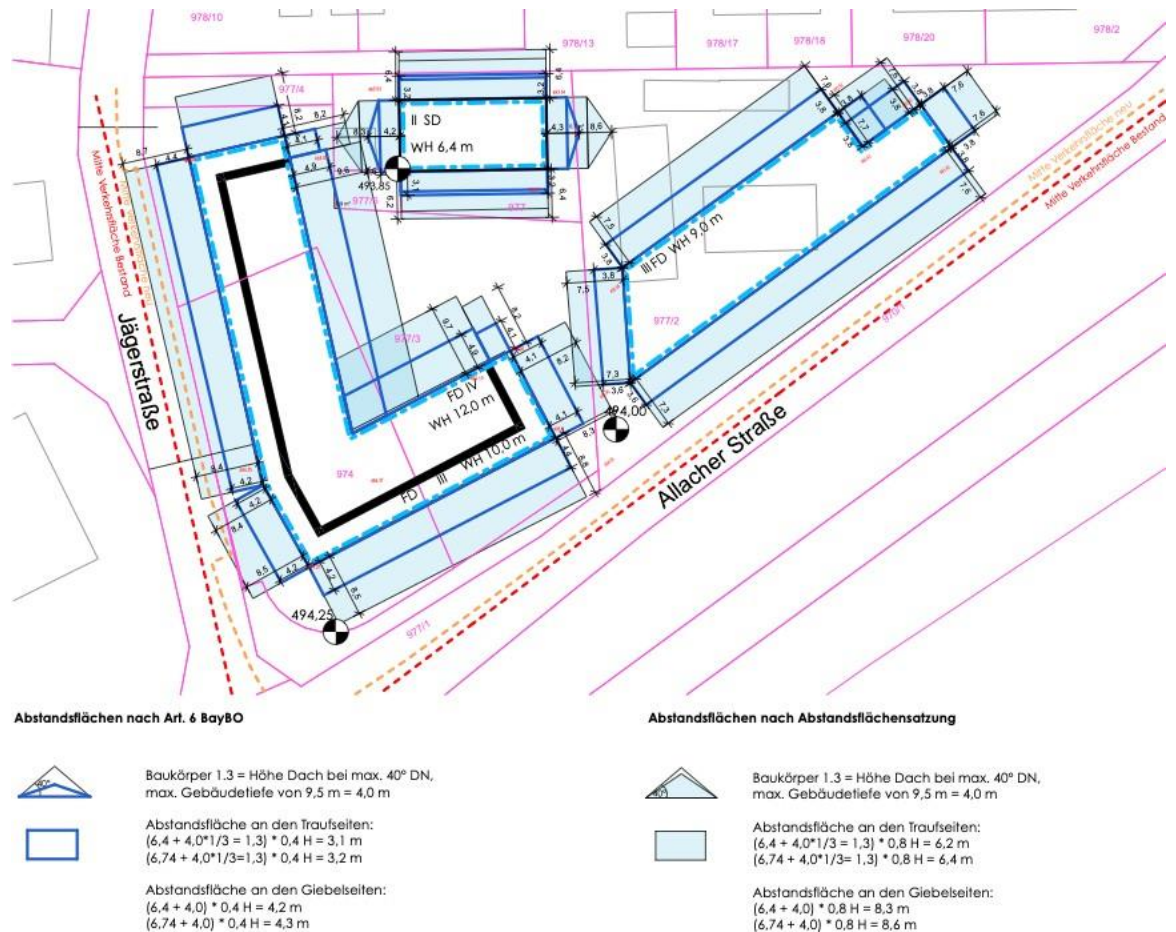


Abb.: Abstandsflächen ab Baugrenze – DRAGOMIR STADTPLANUNG – Stand: 07.12.2022

5.8 Grünordnungskonzept

Begrünung der Baugebiete

Die nicht überbauten Flächen im Planungsgebiet sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, um den vorhandenen begrünten Charakter des Siedlungsbereichs in Karlsfeld zu sichern und zum Erhalt der Biodiversität beizutragen.

Zur Sicherung der einheitlichen Gestaltung der Freiflächen ist bei der Baueingabe jedem Vorhaben ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, in dem die Maßgaben dieses Bebauungsplans berücksichtigt sind. Darauf wird in den Hinweisen zum Satzungstext hingewiesen.

Dachbegrünung

Die Dachbegrünung leistet einen wichtigen ökologischen und kleinklimatischen Beitrag. So kann sie Niederschlagswasser zurückhalten und damit Spitzenabflüsse mindern. Durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers ergibt sich wiederum eine Verbesserung des Kleinklimas durch Kühlung und Luftbefeuchtung.

Daher ist auf allen Dachflächen eine extensive Dachbegrünung zu entwickeln. Ausgenommen sind dabei Dachflächen für Dachterrassen und Bereiche mit technischen Aufbauten, da diese Nutzungen nicht mit einer Dachbegrünung vereinbar sind. Nicht umfasst von dieser Ausnahme sind wiederum Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, da diese mit der Dachbegrünung kombiniert werden können (s.o.).

Baumpflanzungen

Bäume besitzen durch ihre Staubfilterfunktion, Sauerstoffbildung und Luftbefeuchtung eine wichtige lokalklimatische Ausgleichsfunktion und tragen durch ihr Erscheinungsbild zur Aufwertung des Landschafts- bzw. Ortsbildes bei. Zudem stellen sie ein wichtiges Habitat für viele Tierarten dar. Um diese Funktion schon frühzeitig nach der Pflanzung zu gewährleisten, werden entsprechende Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen für Baumpflanzungen festgesetzt.

Darüber hinaus ist pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum zu pflanzen. Bereits vorhandene Bäume, die im Zuge der Realisierung des Vorhabens nicht entfernt werden müssen und den Qualitätsanforderungen entsprechen, sind – damit sie erhalten werden können – anrechenbar. Der Großteil der insoweit zu pflanzenden Bäume ist außerdem bereits zeichnerisch festgesetzt, damit sich die Standorte der Bäume möglichst nicht im Bereich der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche befinden. Dabei dürfen die Baumpflanzungen vom zeichnerisch festgesetzten Standort um bis zu 2,0 m abweichen, um im Hinblick auf Leitungsverläufe oder -führungen bzw. bei der Gestaltung der Frei- und Spielplatzflächen noch einen geringen Handlungsspielraum zu haben.

Es ist darauf zu achten, nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Dadurch soll gemäß den Vorgaben von § 40a BNatSchG eine Ausbreitung gebietsfremder Arten in die freie Landschaft verhindert werden. Hier eignen sich u.a. Baumarten, wie Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Mehlbeere (*Sorbus aria*) oder Kaiserlinde (*Tilia x europaea 'Pallida'*), die auch mit den veränderten klimatischen Bedingungen gut zurechtkommen. Weiterhin sind im Hinblick auf die gewünschte Freiraumqualität der neuen Wohnbebauung die festgesetzten Baumpflanzungen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Vorhabens zu realisieren. Um die Qualität dauerhaft zu sichern, sind ausgefallene Bäume der Neupflanzungen stets zu ersetzen. Da im Planungsgebiet nicht mehrere Vorhaben gleichzeitig umgesetzt werden, werden die Baumpflanzungen je nach Baugebiet zu unterschiedlichen Zeitpunkten vorgenommen.

Bäume 1. Wuchsordnung sind im Bereich der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht zulässig, da sie nicht über ausreichend durchwurzelbaren Raum für ein gutes Wachstum verfügen. Damit dies für Bäume 2. Wuchsordnung gewährleistet ist, wird für Bereiche über baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 0,60 m festgesetzt.

Niederschlagswasserbeseitigung und Grundwasser

In der Gemeinde Karlsfeld besteht ein Trennsystem. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation ist nicht zulässig. Die Niederschlagswasserbeseitigung hat deshalb über die belebte Bodenzone zu erfolgen.

Durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich von Stellplätzen, Zufahrten und Wegeflächen kann die Aufnahmefähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser zumindest zum Teil erhalten werden. Zu diesem Zweck ist ergänzend auch eine extensive Dachbegrünung der Flachdächer festgesetzt. Darüber hinaus kann die Ableitung des Niederschlagswassers nach dem Schreiben von mk Ingenieure vom 09.06.22 und der dort für das WA 1.1 vorgenommenen Modellierung über Rigolen (sog. Füllkörper-Rigolen) erfolgen. Wegen der vergleichbaren bzw. niedrigeren Bebauungsdichte gilt das somit grundsätzlich auch für die Teilbaugebiete WA 1.2 und WA 1.3. Ein konkretes Entwässerungskonzept für das

Niederschlagswasser ist im Rahmen des späteren Bauvollzugs für das jeweilige Bauvorhaben im jeweiligen Teilbaugebiet vorzulegen.

Da das Grundwasser bei Hochwasserereignissen bis auf 1,5 m unter Gelände ansteigen kann, sollten bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche einschließlich etwaiger Licht- und Lüftungsschächte als wasserdichtes Bauwerk ausgeführt werden. Da das Grundwasser in nordöstlicher Richtung fließt, ist innerhalb des Planungsgebiets und im Bereich der nördlichen Wohnbebauung nicht von einem Grundwasseraufstau auszugehen. Dieser erfolgt gegebenenfalls an der West- und Südseite im WA 1.1, darauf kann im Bauvollzug entsprechend reagiert werden. Die abgewandten rückwärtigen Bereiche des Planungsgebiets befinden sich aufgrund der Grundwasserfließrichtung bei einem straßenseitigen Aufstau hydrologisch im Grundwasserabsenkungsbereich. Insoweit ergibt sich kein unüberwindliches Planungshindernis. Im Bauvollzug bedarf es einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis. Für diese ist noch einmal detailliert nachzuweisen, dass es durch die konkrete Planung zu keiner wesentlichen Veränderung des Grundwasserflusses und für Dritte zu keinem nachteilhaften Grundwasseraufstau kommt. Ggf. kann dem auch mittels geeigneter bautechnischer Lösungen (Grundwasserhaltung, Düker) entgegengewirkt werden.

Hochwasser und Fließgewässer

Das Planungsgebiet liegt nur wenige Meter nördlich des Würmkanals. Dennoch ist es weder als Überschwemmungsgebiet noch als Hochwassergefahrenfläche gekennzeichnet (Umweltatlas - Naturgefahren, Stand 23.05.2022)

5.9 Artenschutz

Nach der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros Dragomir Stadtplanung vom 07.07.2022 konnte mit Ausnahme der Arten Zauneidechse, Wechselkröte und Flussregenpfeifer im Rahmen der projektspezifischen Ermittlung des prüfungsrelevanten Artenspektrums (Relevanzprüfung) eine Betroffenheit von planungsrelevanten Arten im Eingriffsbereich ausgeschlossen werden.

Ein Bauvorhaben liegt in naher Zukunft nur für die leerstehenden Grundstücke Fl. Nr. 974 und 977/3 vor.

Das Habitatpotenzial innerhalb des Eingriffsbereiches besteht aus einer Kiesfläche mit Ruderalvegetation. Diese wurde im Sommer 2022 auf ein tatsächliches Vorkommen der drei oben genannten Arten untersucht. Dabei wurden keine Individuen ebendieser Arten im Planungsgebiet nachgewiesen. Darüber hinaus wurden auch keine anderen planungsrelevanten Arten im Planungsgebiet nachgewiesen.

Aufgrund der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse und Vögel (Vermeiden von Vogelschlag und Verwenden von fledermausfreundlicher Beleuchtung) können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

Bei der Umsetzung von späteren Bauvorhaben auf den Grundstücken Fl. Nr. 977 und 977/2 kann eine Betroffenheit von Vögeln und Fledermäusen im Sinne der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden, wenn die Vermeidungsmaßnahmen V3 (Kartierung von planungsrelevanten Arten bei konkreten Bauvorhaben und ggf. Durchführung weiterer Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen) und V4 (Zeitliche Beschränkung der Gehölzentnahme und des Gebäudeabrisses) eingehalten werden. Gegebenenfalls können nach den durchzuführenden Bestandskartierungen CEF-Maßnahmen erforderlich sein. Diese

Maßnahmen beziehen sich in erster Linie auf den Abbruch von Gebäuden bzw. auf die Rodung von Bäumen. Insoweit ist § 44 BNatSchG aber unabhängig von den durch diesen Bebauungsplan ermöglichten Neubauten zu beachten. Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Neubauten stellen wiederum keinen artenschutzrechtlichen Konflikt dar, wenn die Vermeidungsmaßnahmen V1 (Vermeiden von Vogelschlag) und V2 (Installation von fledermausfreundlicher Beleuchtung) durchgeführt werden.

Die vorgenannten und unter Ziff. 5 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 07.07.2022 zum Teil auch mit Beispielen hinterlegten Vermeidungsmaßnahmen werden deshalb nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

5.10 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

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.

5.10.1 Maßnahmen, die dem Klimawandel Rechnung tragen

Der herzustellende Baumbestand innerhalb des Planungsgebiets trägt zur Dämpfung von Temperaturextremen bei. Durch eine entsprechende Grünausstattung kann somit ein positiver Effekt für das lokale Kleinklima bewirkt werden.

Um auch bei zunehmenden Starkregenereignissen die Sicherheit der Wohnbebauung zu gewährleisten, werden Flachdächer extensiv begrünt. In Bereichen von Wegeflächen, Stellplätzen und Zufahrten sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

5.10.2 Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche und die damit ermöglichte Nachverdichtung bereits bebauter Grundstücke wird der Ausweisung neuer Baugebiete im unbebauten Naturraum vorgebeugt.

5.11 Verkehrsaufkommen

Nach der verkehrstechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan des Ingenieurbüros gevas humberg & partner vom Mai 2022 werden bei Umsetzung des Bebauungsplanes rd. 560 Kfz-Fahrten/Tag zusätzlich erzeugt. Davon entfallen etwa 11 Fahrten auf den LKW-Verkehr. Die Hauptlast der neuen Verkehrsströme beschränkt sich auf die Allacher Straße sowie die südliche Jägerstraße. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass auch ein geringer Anteil des Kfz-Verkehrs über die Jägerstraße nach Norden verkehrt.

Für den in der Planzeichnung abgebildeten Prognose-Planfall 2 mit nur einer Tiefgaragenzufahrt an der Jägerstraße im WA 1.1 kommt die verkehrstechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt Allacher Straße / Jägerstraße (Knotenpunkt K 1) und die Zufahrt an der Jägerstraße auch weiterhin eine sehr gute Qualitätsstufe (QSV A) aufweisen. Der Verkehr kann somit auch unter Berücksichtigung der Neuverkehre sowie ohne weitere Optimierungen der Knotenpunkte leistungsfähig abgewickelt werden.

5.12 Schallschutzkonzept

Verkehrslärm

Für den Bebauungsplan liegt die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Müller BBM (Bericht Nr. M161982/02) vom 19.01.2023 nebst ergänzender Stellungnahme vom 23.01.2023 vor. Darin wurden die Verkehrsgeräuschbelastung innerhalb des Bebauungsplangebietes ermittelt und die erforderlichen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen ausgearbeitet.

Da die Bebauung der Grundstücke im WA 1.1 und WA 1.2 voraussichtlich nicht zeitgleich erfolgen wird, wurde untersucht, ob eine zeitlich unterschiedliche Bebauung relevante Auswirkungen auf den erforderlichen Schallschutz hat. Hier kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass sich auch bei einer zeitversetzten Realisierung der Bauvorhaben keine relevanten Unterschiede bzgl. der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ergeben, so dass dieser Aspekt nicht weiter zu berücksichtigen ist und die Schallschutzmaßnahmen unabhängig von der Baureihenfolge festgesetzt werden können.

Im Baugebiet WA 1.1 werden (ohne eine Bebauung im WA 1.2) an der Ost- und Westfassade die Orientierungswerte (ORW) der DIN 18005 nachts um bis zu 6 dB und die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV um bis zu 2 dB überschritten. An der Südfassade entlang der Allacher Straße werden die ORW um bis zu 9 dB und die IGW um bis zu 5 dB überschritten. Tagsüber fallen die Überschreitungen um bis zu 2 dB geringer aus. An den rückwärtigen, verkehrslärmabgewandten Fassaden kommt es zu keiner Überschreitung der ORW der DIN 18005. In den Freibereichen östlich zwischen dem Baukörper und der (östlichen) Grundstücksgrenze kommt es zu Überschreitungen um bis zu 5 dB(A). Bei Realisierung der Lärmschutzwand bis zur Teilbaugebietsgrenze mit dem WA 1.2 in östlicher Verlängerung der Südfassade entlang der Allacher Straße werden die ORW tagsüber nur noch nahe der Grundstücksgrenze zum WA 1.2 überschritten. Die IGW werden deutlich unterschritten.

Im Baugebiet WA 1.2 werden (ohne eine Bebauung im WA 1.1) an der Südfassade entlang der Allacher Straße die ORW nachts um bis zu 9 dB(A) und die IGW um bis zu 5 dB(A) überschritten. An den Stirnfassaden betragen die nächtlichen Überschreitungen bis 6 dB(A), die IGW können teilweise eingehalten werden. An der Nordfassade werden die ORW eingehalten. Tagsüber fallen die Überschreitungen um bis zu 2 dB geringer aus. Auf den Freibereichen ergeben sich nördlich des Baukörpers keine Überschreitungen der ORW, westlich zwischen dem Baukörper und der Grundstücksgrenze werden die ORW um 1 dB(A) bis 4 dB(A) überschritten. Bei Realisierung der Lärmschutzwand bis zur Teilbaugebietsgrenze mit dem WA 1.1 in westlicher Verlängerung der Südfassade entlang der Allacher Straße werden die ORW tagsüber nur noch nahe der Grundstücksgrenze zum WA 1.2 überschritten. Die IGW werden eingehalten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Baukörper kommen neben dem bereits erfolgten maximal möglichen Abrücken der straßenseitigen Baukörper von der Fahrbahnfläche aufgrund der Lage des Planungsgebietes im bebauten Siedlungszusammenhang nicht in Betracht. Aufgrund der Höhe der Gebäude mit Wandhöhen von bis zu 12 m, der unterschiedlichen Wirkrichtungen der Verkehrswege sowie aufgrund der Gebietsgröße ist es im vorliegenden Einzelfall nicht möglich, bei verhältnismäßigem Aufwand den erforderlichen Schallschutz durch aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände, -wälle) herzustellen.

Gesunde Wohnverhältnisse werden daher durch Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden hergestellt.

An Fassaden, an denen der maßgebliche Außenlärmpegel in Höhe von 61 dB(A) erreicht oder überschritten wird und die insoweit mit Planzeichen A.8.10 und A. 8.11 gekennzeichnet sind, sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen Vorkehrungen gegen Außenlärm gem. DIN 4109-1: 201801 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen.

Weiter ist im Rahmen der Bauausführungsplanungen Folgendes zu beachten.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume, insbesondere in Form von Schlafräumen, wie Schlafzimmer, Kinderzimmer oder sonstige Übernachtungsräume, sollten nach Möglichkeit an den verkehrslärmabgewandten Fassaden orientiert werden oder zumindest ein weiteres Fenster an einer solchen Fassade haben. Dabei sind verkehrslärmabgewandte Fassaden für Aufenthaltsräume, die Schlafräume sind, alle nicht mit Planzeichen A.8.10 und A.8.11 gekennzeichneten Fassaden. Für sonstige Aufenthaltsräume sind es alle nicht mit Planzeichen A.8.10 gekennzeichneten Fassaden.

Ist eine entsprechende Grundrissorientierung gemäß vorstehendem Absatz nicht möglich, sind für Aufenthaltsräume an Fassaden der Gebäude mit Überschreitungen der ORW der DIN 18005 von mehr als 4 dB(A) (gem. Planzeichen A.8.10 gekennzeichnete Bereiche) neben einem ausreichenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile zusätzlich geeignete technische Schutzmaßnahmen vorzusehen, die vor einem geöffneten Fenster zumindest die Einhaltung der IGW der 16. BImSchV sicherstellen, wie z.B. kalte Wintergärten, Prallscheiben, Schiebeläden, verglaste Vorbauten o.Ä.. Mit diesen Maßnahmen können unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die ORW der DIN 18005 mögliche Abwägung bis zum Erreichen der IGW der 16. BImSchV für ein an eine bestehende Straße heranrückendes Wohnen auch bei einem geöffneten Fenster grundsätzlich noch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Eine Belüftung kann gerade während der Tagzeit ggf. auch durch kurzzeitiges Stoßlüften erfolgen.

Da ein solches Stoßlüften während des Schlafens nicht möglich ist, wird zur Gewährleistung eines ungestörten Schlafs, von dem regelmäßig nur bis zu einem Verkehrslärmpegel vor dem geöffneten Fenster von 45 dB(A) auszugehen ist, für Schlafräume an den mit Planzeichen A.8.10 gekennzeichneten Fassaden ergänzend zu den vorstehend genannten technischen Schutzmaßnahmen zur Vermeidung eines geöffneten Fensters mit einem Beurteilungspegel vor diesem von mehr als 45 dB(A) eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung festgesetzt. Auf diese Weise können Schlafräume anstelle eines geöffneten Fensters in der Nachtzeit alternativ belüftet werden, ohne dass der Innenschallpegel erhöht wird – sofern die schalldämmenden Lüftungseinrichtungen die Gesamtschalldämmung der Außenhaut nicht maßgeblich mindern. Eine ungestörte Schlafmöglichkeit ist damit sichergestellt. Letzteres gilt auch dann, wenn die technischen Schutzmaßnahmen gemäß vorstehendem Absatz (kalte Wintergärten etc.) für die Nachtzeit bereits die Einhaltung des Orientierungswerts der DIN 18005 von 45 dB(A) vor einem geöffneten Fenster gewährleisten. In diesen Fall kann auf die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen verzichtet werden, da bereits bei einem geöffneten Fenster ein ungestörter Schlaf möglich ist.

Um einen ungestörten Schlaf auch an den Fassaden zu gewährleisten, in denen zwar der IGW der 16. BImSchV nachts eingehalten ist, aber der Orientierungswert der DIN 18005 nachts von 45 dB(A) noch um bis zu 4 dB(A) überschritten wird (gem. Planzeichen A.8.11 gekennzeichnete Bereiche), werden für Schlafräume in diesen Fassadenbereichen ebenfalls schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere geeignete technische Einrichtungen festgesetzt, so dass ein Öffnen des Fensters zu Belüftungszwecken in der Nachtzeit nicht zwingend erforderlich bzw. bei geöffnetem Fenster ein ungestörter Schlaf möglich ist.

Können schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der vorstehenden Absätze durch eine geeignete Grundrissorientierung auch über mindestens ein zusätzliches Fenster an einer verkehrslärmabgewandten Fassade belüftet werden, kann auf die oben genannten technischen Schutzmaßnahmen sowie auf schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zur fensterunabhängigen Belüftung verzichtet werden. Die lärmgeschützte Belüftungsmöglichkeit ist dann über ein solches weiteres Fenster an der verkehrslärmabgewandten Fassade gegeben.

Um für die rückwärtigen Freiräume und Fassaden zukünftig einen ausreichenden Schallschutz gegenüber dem Verkehrslärm zu bieten, wird weiter festgesetzt, dass die Gebäude in den Bauräumen WA 1.1. und 1.2 und dort in den mit Planzeichen A.8.10 gekennzeichneten Bereichen lückenlos und mit einer Wandhöhe von mind. 6,0 m zu errichten sind. Dadurch können ausreichend Freiflächen mit einem Beurteilungspegel tags von ≤ 55 dB(A) (= ORW nach DIN 18005) sichergestellt werden. Gleichzeitig sind die rückwärtigen Fassaden von Gebäuden so geschützt, dass dort hinreichend verkehrslärmabgewandte Fassaden für Aufenthaltsräume entstehen können. Zur Vermeidung von weiteren direkt zur Allacher Straße hin orientierten und damit stark verkehrslärbelasteten Fassadenbereichen infolge von Höhenstaffelungen innerhalb des Bauraums im WA 1.1 wird festgesetzt, dass die Wandhöhe eines Nord-Südverlaufenden Bauteils oder Baukörpers parallel zur Jägerstraße (außerhalb des mit Planzeichen A.8.10 gekennzeichneten Bereichs) diejenige eines (grob) Ost-Westverlaufenden Bauteils oder Baukörpers parallel zur Allacher Straße nicht überschreiten darf. Auf diese Weise schirmt der parallel zur Allacher Straße verlaufende Baukörper bzw. Bauteil einen Baukörper oder Bauteil an der Jägerstraße ab. Anstelle eines Baukörpers oder Bauteils kann auch eine alternative Abschirmeinrichtung errichtet werden, wenn diese einen gleichwertigen Schallschutz bietet. Ggf. ist eine solche alternative Abschirmeinrichtung zum Schutz der seitlichen Gebäudefreiflächen an der Allacher Straße ebenso fugendicht an die nachfolgend erläuterte Lärmschutzwand (vgl. Planzeichen A. 8.9) anzuschließen, wie ein Gebäude. Zum Schutz der Freiflächen seitlich neben den Gebäuden an der Jägerstraße wird die Errichtung von Lärmschutzwänden mit 2,5 m Höhe festgesetzt. Hiermit können dort die IGW der 16. BImSchV, die für Außenwohnbereiche ein ausreichendes Schutzniveau bieten, deutlich eingehalten werden. Das gilt auch für den Fall, dass der jeweilige Teil der Lärmschutzwand zwischen den Gebäuden im WA 1.1. und 1.2 mit dem jeweils zugehörigen Gebäude einzeln (also ohne das jeweils andere Gebäude mit dem dortigen Teil der Lärmschutzwand) errichtet wird. Insoweit ist über die Festsetzungen sicherzustellen, dass der jeweilige Teil der Lärmschutzwand bis zur gemeinsamen Grundstücksgrenze zwischen den beiden Teilbaugebieten fugendicht hergestellt wird bzw. an dieser Grenze (im Falle der Ersterrichtung) einen fugendichten Anschluss für den nachfolgenden Teil der Lärmschutzwand ermöglicht.

Im WA 1.2 ist es aufgrund des dort festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichs nicht ausgeschlossen, dass dieser auch im Bereich der festgesetzten Lärmschutzwand erfolgt. Da die Rampen von Tiefgaragen zum Schutz der Nachbarschaft außerhalb des Gebäudes einzuhausen sind, besteht dort die Möglichkeit, anstelle einer Lärmschutzwand auch die Einhausung einer Tiefgaragenzufahrt zu errichten, wenn diese die schalltechnischen Anforderungen der Lärmschutzwand erfüllt.

Durch den durch das Vorhaben zusätzlich ausgelösten Verkehr werden am Immissionsort Jägerstraße 18 (IO 1) während der Nachtzeit die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmalig überschritten. Am Immissionsort Jägerstraße 18 ergibt sich gegenüber dem Prognosenullfall eine Pegelzunahme um 1,2 dB(A). Trotzdem es sich um erstmalige Überschreitung handelt, liegt diese deutlich unterhalb des in Anlehnung an die TA-Lärm für deren Wahrnehmbarkeit herangezogenen Werts von 3 dB(A). Sie ist deshalb kaum bzw. nicht wahrnehmbar und kann im Hinblick auf die mit dem Bebauungsplan angestrebte und städtebaulich gewünschte Nachverdichtung mit

Wohnraum im Innenbereich hingenommen werden. Eine andere Situierung der Tiefgaragenzufahrt im WA 1.1 ist aus städtebaulichen Gründen nicht zielführend, da eine Verschiebung nach Süden voraussichtlich zu keiner Verbesserung der Situation an der Jägerstraße 18 führen würde. Verkehrstechnisch würde die Zufahrt dort mit dem Kreuzungsbereich konfliktieren.

An den Immissionsorten Jägerstr. 16 (IO 2) und Vogelloh 48a (IO 5) ergibt sich zwar eine geringfügige Verkehrslärmzunahme von 2 dB(A) bzw. 0,3 dB(A). Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch nicht überschritten.

Soweit sich auch am Immissionsort Allacher Straße 80a (IO 4) während der Nachtzeit eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV um 1,5 dB(A) ergibt, erfolgt diese nicht durch das mit dem Bebauungsplan zugelassene Vorhaben, sondern liegt bereits identisch im Prognose-Nullfall vor.

Anlagenlärm

Vom Planungsgebiet gehen Anlagengeräusche von der Anlieferung, vom gewerblichen Anteil der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt, von den oberirdischen Stellplätzen an der Jägerstraße und von möglichen RLT-Anlagen aus. Diese wirken sowohl auf das Planungsgebiet selbst als auch auf die Umgebung. Die Nutzung der Tiefgaragen durch die Anwohner können als sozialadäquat eingestuft werden, da diese für die Bewohnerschaft unvermeidbar und notwendig sind.

Die vorgenannten gewerblichen Geräuschanteile führen im EG direkt neben der TGEin- und Ausfahrt zu einem Beurteilungspegel von 53 dB(A), im EG auf Höhe der Stellplätze zu einem Beurteilungspegel von 54 dB(A) und im 1. OG oberhalb der TGAusfahrt zu einem Beurteilungspegel von ebenfalls 54 dB(A).

Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden durch die bestehende Vorbelastung um mindestens 4 dB(A) unterschritten. Im Nahbereich der geplanten Tiefgarage ergibt sich nach der ergänzenden Stellungnahme des Ingenieurbüros Müller BBM zum Bericht Nr. M161982/02 vom 23.01.2023 eine Vorbelastung von 47 dB(A) bis 48 dB(A) tags. Für die Nachtzeit beträgt die Vorbelastung max. 36 dB(A) im 1. Obergeschoss.

Bei einer Summenbetrachtung der Vorbelastung und der Zusatzbelastung durch die rein gewerblichen Geräuschanteile (ohne TG-Bewegungen durch Anwohner) ergibt sich im EG direkt neben der TG-Einfahrt ein Beurteilungspegel von 54 dB(A) und weiter südlich von maximal 55 dB(A) tags. Im 1. OG ergibt sich ebenfalls ein Beurteilungspegel von maximal 55 dB(A) tags. Damit sind die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten. Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm sind nicht erforderlich.

Umgekehrt wird an den nächstgelegenen Immissionsorten in der Umgebung des Planungsgebiets tagsüber und in der lautesten Nachtstunde der um 6 dB(A) reduzierte Immissionsrichtwert (IRW) der TA Lärm (Irrelevanzkriterium) eingehalten, wenn die Rampen der Tiefgarage in die Gebäude integriert oder eingehaust und jeweils die Innenwände und Decken ebenso wie der Fahrbahnbelag oder Abdeckungen in der Fahrbahn schallabsorbierend bzw. lärmarm (entsprechend dem Stand der Technik) ausgeführt werden.

Somit ist eine schalltechnische Verträglichkeit auch in Bezug auf den Anlagenlärm gegeben, wenn die gewerbliche Nutzung während der Tagzeit (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) erfolgt bzw. der Anlagenlärm in der Nachtzeit nur aus stationären Anlagen (z.B. RLT-Anlagen) resultiert oder wenn abweichend hiervon z.B. mit besonderen Betriebskonzepten, v.a. solchen, die ohne Pkw-Stellplatzverkehr auskommen (EScooter, E-Bikes und ÖPNV), eine Lärmverträglichkeit für die Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) konkret nachgewiesen werden kann.

5.13 Denkmalschutz

Um das Baudenkmal des Allacher Schlosses (ID: D-1-62-000-7237) nicht zu beeinträchtigen, werden im WA 1.2 nur 3 Geschosse zugelassen bzw. der östlichste Bereich dieses Teilgebiets vollständig von einer Bebauung freigehalten. Somit bleibt das Denkmal gegenüber der im Planungsgebiet festgesetzten Bebauung nach Osten versetzt. Durch seine Lage im dichten Baumbestand südlich des Kanals ergibt sich auch keine direkte Blickbeziehung mit den neuen Baukörpern. Auswirkungen der geplanten Bebauung auf dieses Baudenkmal sind deshalb nicht zu erwarten.

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

6 Naturschutzfachlicher Ausgleich gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB:

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt. Demzufolge gelten nach §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die zu erwartenden Eingriffe sind damit kompensiert. Ein weitergehender naturschutzfachlicher Eingriffsausgleich ist nicht erforderlich.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Städtebau

- Nachnutzung einer aktuellen Brachfläche mit einer, der Lage angemessenen, Dichte zur Schaffung neuen Wohnraums in zentraler Lage;
- Sicherung von Nicht-Wohnnutzungen im Erdgeschoss an der Jägerstraße zur Belebung des Quartiers;
- Erhöhung der Verkehrssicherheit für den Fußverkehr durch Schaffung eines öffentlichen Gehweges entlang der Allacher Straße und der Jägerstraße
- verträgliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens
- verträgliche Erhöhung der Schallimmissionen durch Verkehrs- und Gewerbelärm

7.2 Grünordnung (Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) und d) BauGB)

- Möglicher Verlust von Grünflächen durch Überbauung in geringem Maße; Ersatz- bzw. Neupflanzungen gem. Festsetzungen im Bebauungsplan
- Einfügen in das Ortsbild durch einheitliche Fortführung der Grünordnung im gesamten Gebiet
- Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima (Neupflanzung von Laubbäumen)
- Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.
- Dem Artenschutz wird in Form der in Kap. 5.8 beschriebenen vertieften Untersuchungen Rechnung getragen.
- Auf die Landschaft hat der Bebauungsplan keine erheblichen Auswirkungen, da er sich auf eine teilweise bereits bebaute Fläche beschränkt.
- Wenige Meter südlich des Planungsgebietes verläuft der Würmkanal, der als Biotop kartiert ist. Auswirkungen auf den Würmkanal sind durch die Planung nicht zu erwarten.
- Geringfügig zusätzliche Versiegelung des Bodens; Vorgabe zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen
- Keine Auswirkungen auf das Schutzgut Luft, da sich die Emissionen nicht nennenswert erhöhen werden.

- Gemäß der Begriffsbestimmung des Art. 2 Satz 1 i.V. Art. 3 Seveso III-Richtlinie befindet sich ein Betrieb nach Anhang I weder im Planungsgebiet noch in der näheren Umgebung. Von einer Gefährdung oder erheblichen Beeinträchtigung kann nicht ausgegangen werden. Im relevanten Umkreis zum Planungsgebiet ist kein Betriebsbereich gem. §3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gem. § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gem. § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten. Von anderweitig möglichen, natürlichen Katastrophen im Hinblick auf starke Trockenheit und Dürre ist das Planungsgebiet nicht betroffen.