
Projekt:

**6. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans
Nr. 20 „Karpfhofen-Ringstraße“**

Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung

**Marktgemeinde
Landkreis
Regierungsbezirk**

**Markt Indersdorf
Dachau
Oberbayern**

**Begründung
zur Endfassung vom 27.06.2022**

Auftraggeber / Bauherr:

Markt Markt Indersdorf
Vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Franz Obesser
Marktplatz 1
85229 Markt Indersdorf

Auftragnehmer:

E G L Entwicklung und Gestaltung
von Landschaft GmbH
Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 08 71/9 23 93-0
buero-landshut@egl-plan.de
www.egl-plan.de

Bearbeiter:

Eckhard Emmel, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Tatjana Kröppel, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

22002-x-Begr-EndF-220627.docx

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ERFORDERNIS, ZIELE, ZWECK	3
1.1	Anlass, Erfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes	3
1.2	Anwendung des § 13 a BauGB - Innenentwicklung	3
1.3	Städtebauliche Begründung zur Auswahl des Planungsgebiets	3
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSGRUNDLAGEN	4
2.1	Raumordnung und Landesplanung	4
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	4
2.3	Rechtsgültiger Bebauungsplan	5
2.4	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans	5
3	ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET	5
3.1	Lage, Größe, angrenzende Bereiche	5
3.2	Bodenbeschaffenheit, Altlasten	6
3.3	Grundwasser und Wasserverhältnisse	6
4	PLANUNGSVORGABEN UND GRUNDSATZKONZEPT DER PLANUNG	7
5	INHALT DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANS	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksflächen	7
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen	8
5.4	Gebäudegestaltung	9
5.5	Grünordnung	9
5.6	Erschließung und Verkehr	10
5.7	Ver- und Entsorgung	10
5.8	Immissionsschutz	11
5.9	Maßnahmen zum Klimaschutz	11
5.10	Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	12
5.11	Denkmalschutz	12
5.12	Belange der Feuerwehr	13
5.13	Baulandmodell	13
6	KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	13
7	FLÄCHENBILANZ	13

1 ANLASS, ERFORDERNIS, ZIELE, ZWECK

1.1 Anlass, Erfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Im überplanten Gebiet besteht eine Tankstelle mit Kfz-Werkstatt und Waschanlage, die aufgegeben und verkauft wurde. Nachdem derzeit ein akuter Mangel an Wohnungen in Markt Indersdorf besteht, beabsichtigt der Käufer das Grundstück einer Geschosswohnungsnutzung zuzuführen.

Für das Planungsgebiet existiert ein seit 08.08.1970 rechtsgültiger Bebauungsplan Nr. 20. Außerdem existieren fünf Änderungen dieses Bebauungsplans. Mit der Überplanung soll die zulässige Art der baulichen Nutzung von „Mischgebiet“ auf „Allgemeines Wohngebiet“ geändert werden. Des Weiteren ist eine städtebauliche Verdichtung vorgesehen.

Aus diesen Gründen hat der Bauausschuss am 16.07.2018 dem Marktgemeinderat die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Karpfhofen-Ringsstraße“ empfohlen. Der Aufstellungsbeschluss vom Marktgemeinderat erfolgte am 27.01.2021. Der Bebauungsplan soll dabei im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – erstellt werden.

Die Festsetzungen der 6. Änderung ersetzen die früheren Festsetzungen im Geltungsbereich. Alle übrigen Flächen des Bebauungsplans Nr. 20 „Karpfhofen-Ringstraße“ und seiner Änderungen bleiben von der 6. Änderung des Bebauungsplans unberührt.

1.2 Anwendung des § 13 a BauGB - Innenentwicklung

Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB aufgestellt, da der Geltungsbereich als Innenbereich einzustufen ist und eine sinnvolle Arrondierung und Nachverdichtung regelt.

Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, da die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet weit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² liegt.

Das beschleunigte Verfahren wäre gemäß § 13a Abs.1 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wäre, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterlägen. Im Vorfeld wurde dieser Sachverhalt anhand der Liste der Anlage 1 zum UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) überschlägig überprüft. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist demnach nicht begründet.

Die Überprüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter wurde durchgeführt. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht berührt.

Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Es ist kein Störfallbetrieb nach der Seveso-Richtlinie III in dem relevanten Untersuchungsbereich vorhanden.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

1.3 Städtebauliche Begründung zur Auswahl des Planungsgebiets

Prüfung von Gestaltungsalternativen für den Geltungsbereich

Es besteht derzeit ein Mangel an Wohnungen im Großraum München. In Markt Indersdorf ist dieser Mangel sehr stark spürbar, da die Ortschaft noch vor einigen Jahren vor allem durch die Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung geprägt war.

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes nach dem BauGB ist die Schaffung von Baurecht für Geschosswohnungsbau innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets.

Der Geltungsbereich eignet sich für die beabsichtigte Nutzung und wurde insbesondere aus folgenden Gründen ausgewählt:

- städtebauliche sinnvolle Nachverdichtung und Innenbereichsentwicklung,
- zentrale Lage mit kurzen Wegen zu den Einkaufsmöglichkeiten, zur Bank, zum Bahnhof, zu den Gemeinbedarfseinrichtungen etc.,
- gute Verkehrsanbindung,
- eine Anbindung an Haupteinrichtungen (Straße, Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist auf kurzem Wege möglich,
- gute Situierungsmöglichkeit der Baukörper möglich.

Prüfung von Gestaltungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs

In der 51. öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 16.07.2018 wurden insgesamt vier Varianten für die Bebauung des Grundstücks, damals noch inkl. der Flur-Nr. 382/8 Gemarkung Ried, vorgestellt und besprochen. Die Variante 1 bestand aus Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und Penthouse. Es gab zwei Untervarianten hinsichtlich der Unterbrechung des langen Baukörpers. Die Variante 2 bestand aus Erdgeschoss, Obergeschoss und zwei ausgebauten Dachgeschossen. Auch hier gab es zwei Untervarianten hinsichtlich der Unterbrechung des langen Baukörpers.

Der Bauausschuss entschied sich für die Variante 1 mit der Unterbrechung des langen Baukörpers.

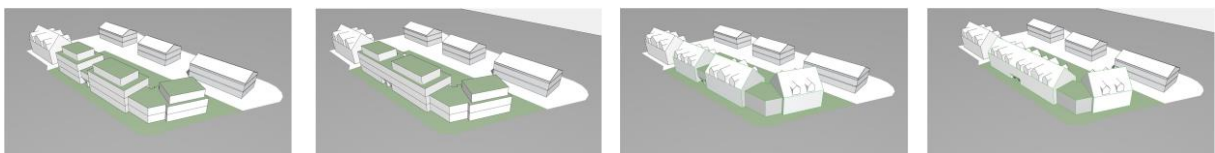


Abb. 1: Vier Varianten für die Bauausschusssitzung am 16.07.2018, Büro RABL ARCHITEKTEN GMBH

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSGRUNDLAGEN

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Marktgemeinde Markt Indersdorf liegt in der Planungsregion 14 München. Der Regionalplan stellt Karpfhofen als Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht komme, dar. Außerdem ist der Markt als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß der Mieterschutzverordnung klassifiziert.

2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Es besteht ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2019.

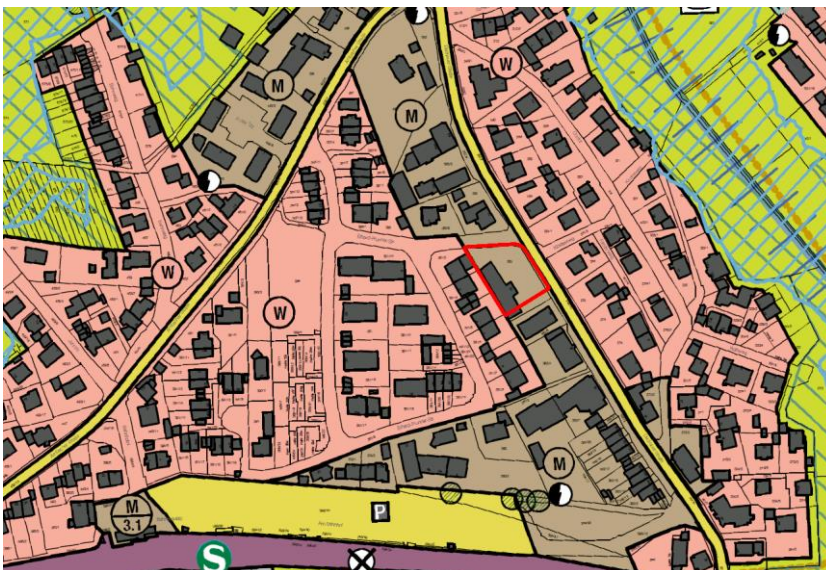


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Markt Indersdorf
Lage Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans rot umrandet, unmaßstäblich

Das überplante Gebiet ist im Flächennutzungsplan als „Mischgebiet“ ausgewiesen. Damit widerspricht die geplante Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet dem vorbereitenden Bauleitplan. Im

beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Nach Abschluss des beschleunigten Verfahrens kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

2.3 Rechtsgültiger Bebauungsplan

Für das Planungsgebiet existiert ein seit 08.08.1970 rechtsgültiger Bebauungsplan Nr. 20. Dieser wurde bereits mehrfach geändert. Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans geht aus der nachfolgenden Abbildung hervor. Damit sind von der Überplanung der Urplan Nr. 20 sowie seine 1. Änderung betroffen.

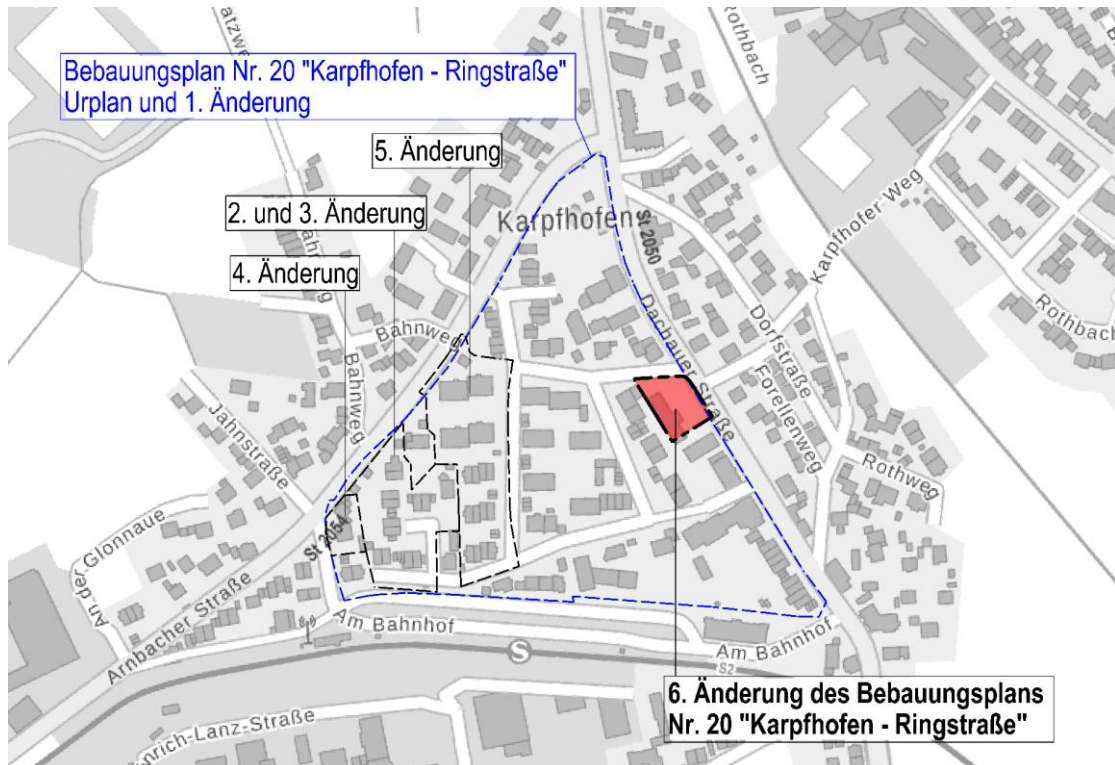


Abb. 3 Übersichtskarte zu den Änderungen des Bebauungsplans Nr. 20 „Karpfhofen-Ringstraße“, Geltungsbereich der 6. Änderung rot dargestellt, unmaßstäblich

2.4 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

Die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan stützen sich auf die nachfolgend genannten Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

3 ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET

3.1 Lage, Größe, angrenzende Bereiche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Teilflächen der Flurnummer 382, 381/9 und 357/2, jeweils Gemarkung Ried, und hat eine Flächengröße von ca. 1.490 m². Die Teilung der Flur Nr.

382 (Gmkg. Ried) – wie im Bebauungsplan eingezeichnet - wurde bereits beim Vermessungsamt beantragt.

Das Plangebiet ist wie folgt umgrenzt:

- im Osten durch die Dachauer Straße (St 2050) mit anschließendem Wohngebiet
- im Norden durch die Erhard-Prunner-Straße mit anschließendem Mischgebiet (Wohn- und Gewerbenutzung)
- im Westen durch ein Wohngebiet
- im Süden durch den ehemaligen KFZ-Betrieb mit anschließendem Mischgebiet (Wohn- und Gewerbenutzung)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Denkmäler verzeichnet. Sollten während der Bauphase Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG.

3.2 Bodenbeschaffenheit, Altlasten

Markt Indersdorf liegt im tertiären Hügelland. Gemäß der digitalen geologischen Karte im Maßstab 1:25000 (UmweltAtlas, Bayerisches Landesamt für Umwelt) ist das überplante Gebiet der geologischen Einheit „Flusssand, periglazial, wülmzeitlich (Niederterrasse)“ zuzuordnen. Als Gesteinsart liegt ursprünglich Sand, wechselnd kiesig vor.

Das Gelände ist weitestgehend eben und aufgrund der Vornutzung als Tankstelle und Kfz-Werkstatt nahezu vollflächig versiegelt.

Zur Beurteilung der Altlastensituation im Boden liegt von dem Grundbaulabor München ein Gutachten über die Altlasten und Bodenverunreinigungen vom 15.01.2019 vor. Die Bodenuntersuchung ergab künstlich aufgefüllte schluffige Kiessande bzw. Sande bis zu einer Tiefe von 3 m. Darunter stehen sandig-schluffige Kiese und kiesig-schluffige Sande an. Vereinzelt, vor allem im Bereich des ehemaligen Benzinabscheiders, wurden belastete Bodenproben (Blei und Mineralölkohlenwasserstoffe) bis zur Kategorie Z. 2 - gefährlicher Abfall - festgestellt.

Die Abbruch- und Rückbauarbeiten der ehemaligen Tankstelle und KFZ-Werkstatt fanden vom Frühjahr bis Sommer 2021 statt. In der „Umwelttechnischen Begleitung der Erdarbeiten zum Rückbau der tankstellentechnischen Einrichtungen“ vom 26.06.2021 von Dipl.-Geograph Michael Schreiber sind die Untersuchungsergebnisse bezüglich des Altlastenverdachts dokumentiert. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass im Bereich des ehemaligen Leichtstoffabscheidersystems der Werkstatt eine bis in die grundwassergesättigte Bodenzone reichende erhebliche Verunreinigung mit Mineralölkohlenwasserstoffe eindeutig belegt wurde. Die Altlastenverdachtsfläche ist in Rücksprache mit dem Landratsamt Dachau und dem Wasserwirtschaftsamt München in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Darüber hinaus werden in der oben genannte Umwelttechnische Begleitung weitere Untersuchungen bzw. Sanierungsmethoden des Untergrunds und des Grundwassers empfohlen.

Detaillierte Angaben zu den bisherigen Aushubarbeiten können den beiden oben genannten Gutachten entnommen werden. Bei der Sanierung des Untergrunds ist mit höheren Entsorgungskosten zu rechnen. Für die geplante Wohnnutzung müssen die Dekontaminations- und Sicherungsmaßnahmen so getroffen und abgeschlossen sein, dass keine Gefahr für die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse mehr besteht.

Hinsichtlich der Kampfmittel liegen keine konkreten Erkenntnisse oder Gutachten vor. Da aber nicht anzunehmen ist, dass das Untersuchungsgebiet im 2. Weltkrieg Bombardierungen ausgesetzt war, ist das Vorkommen von Kampfmitteln oder Blindgängern als sehr unwahrscheinlich einzustufen.

3.3 Grundwasser und Wasserverhältnisse

Bei den Bodenproben des Grundbaulabors München wurde das Grundwasser ab einer Tiefe von ca. 3 m unter Geländeoberkante angetroffen.

Gemäß Umweltatlas sind für den Geltungsbereich keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete zu verzeichnen. Das Planungsgebiet liegt jedoch in einem wassersensiblen Bereich. Ein wassersensibler Bereich ist ein Standort, der durch den Einfluss von Wasser geprägt ist und Nutzungen dadurch (z.B. durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohem Wasserabfluss oder hoch anstehendes Grundwasser) beeinträchtigt werden können.

Gemäß dem Gutachten des Grundbaulabor München vom 15.01.2019 kann mit erhöhten Kosten im Falle von Wasserhaltungsmaßnahmen bei Aushubarbeiten für eine Baugrube oder für die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen gerechnet werden. Dabei muss das geförderte Grundwasser anschließend gereinigt werden.

Versickerungsfähigkeit

Da zum Zeitpunkt der Bauleitplanung für die 6. Änderung des Bebauungsplanes kein Versickerungsgutachten existiert, können keine exakten Aussagen hierzu getroffen werden. Die Hydrogeologische Karte 1:250.000 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Umweltatlas) gibt die Durchlässigkeit des Bodens als mittel (k_f -Wert zwischen $1 \cdot 10^{-4}$ – $1 \cdot 10^{-3}$ m/s) an. Auch Erfahrungswerte aus den anderen Projekten in der Umgebung lassen einen versickerungsfähigen Boden vermuten.

4 PLANUNGSVORGABEN UND GRUNDSATZKONZEPT DER PLANUNG

Als Ziel der Planung soll eine Neustrukturierung und Umnutzung des Gebiets angestrebt und die baurechtliche Grundlage für ein Geschosswohnungsbau geschaffen werden. Der Markt Markt Indersdorf beabsichtigt infolge dieses Bebauungsplans das Baulandmodell anzuwenden und eine vertragliche soziale Bindung für einen Teil der geplanten zulässigen Wohnfläche zu sichern.

5 INHALT DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANS

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden. Im Nachfolgenden werden die Festsetzungen im Bebauungsplan im Einzelnen erläutert (i.V.m. § 9 BauGB).

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nachfrage an Gewerbegrundstücken oder -flächen, die innerhalb eines Mischgebiets liegen, hat in Markt Indersdorf stark abgenommen. Eine Nutzungsmischung kann in Zukunft voraussichtlich nicht erreicht werden. Aus diesem Grund wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“, gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Änderung der baulichen Nutzung ist mit der Nachbarschaft verträglich. Bestehende Betriebe im Mischgebiet der Umgebung werden nicht eingeschränkt, da an sie jeweils im näheren Abstand Wohngebäude eines WA angrenzen, sodass sie bereits im Bestand immissionstechnisch eingeschränkt sind. Der nächstgelegene KFZ-Betrieb auf Flur-Nr. 382/8 (Gmkg. Ried) wurde aufgegeben. Der Eigentümer hat eine Nutzungsänderung vom Gewerbe zu Wohnen beantragt. Somit gibt es keinerlei nachteilige Auswirkungen der geplanten Nutzungsänderung auf die Umgebung.

Die Fläche des geplanten allgemeinen Wohngebietes entspricht einer Verkleinerung des Mischgebiets um ca. 6%. Die derzeitige Gewerbe- oder Mischnutzung besteht auf ca. 46% der Fläche. Somit führt die geplante Umwandlung der Gebietskategorie nicht zum Kippen des Mischungsverhältnisses des verbleibenden Mischgebietes.

Aufgrund der Nachverdichtung und um höheres Verkehrsaufkommen zu vermeiden, sind Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 und die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen bestimmt und eingeschränkt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Karpfhofen“ Nr. 20 gibt es keine Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ). Nach aktueller Rechtsauffassung ist jedoch die ausschließliche Festsetzung von zulässiger überbaubarer Grundfläche für das Hauptgebäude nicht ausreichend. Der obere Orientierungswert für die GRZ für das Allgemeine Wohngebiet beträgt gemäß § 17 BauNVO 0,4. Da das geplante Grundstück um die Verkehrsflächen verkleinert wird, und eine verdichtete Bauweise mit Geschosswohnungsbau geplant ist, wird hier eine maximal zulässige GRZ von 0,41 als angemessen gesehen und festgesetzt. Aufgrund der stärkeren Nachverdichtung für die Wohnnutzung im Geschosswohnungsbau kann die BauNVO-konforme Überschreitungsmöglichkeit der GRZ durch die Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, oberirdische Tiefgaragenteile, nicht eingehalten werden. Deswegen ist hier eine Überschreitung bis zu einer

Gesamt-GRZ von 0,65 zugelassen. Für den erforderlichen Stellplatznachweis wird eine zusätzliche Überschreitung der GRZ mit den oberirdischen und unterirdischen Anlagen (Tiefgarage) bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,86 zugelassen.

Als Kompensationsmaßnahme der hohen GRZ wurde die Festsetzung zur extensiven Begrünung der Flachdächer getroffen. Außerdem sind keine Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu erwarten, da die bestehende Fläche der Flur Nr. 382 Gmkg. Ried durch Tankstellengebäude, Pflaster, Beton und Asphalt zu 99 % versiegelt ist (gemäß Vermessung Ing.-Büro Seidl vom Oktober 2018). Weitere Beschreibung zum Bodenaufbau und zu den Altlasten ist im Kapitel 3.2 zu finden.

Für diesen Bebauungsplan wird das Baulandmodell des Marktes Markt Indersdorf angewendet. Als Berechnungsgrundlage dient die Erhöhung der maximal zulässigen Wohnfläche im Vergleich zum bestehenden Baurecht. Für die eindeutige Auslegung dieser „Wohnflächenmehrung“ wurde zusätzlich zur GRZ eine maximal zulässige Geschossfläche festgesetzt. Zu diesem Zweck wurde auch zulässige Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile und ihre Anrechnung auf die Geschossfläche ausführlich definiert.

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festlegung der maximal möglichen Geschosse, Wandhöhen und möglichen Dachneigung geregelt. Notwendige technische Aufbauten (z.B. Aufzüge) können die Wandhöhe geringfügig überschreiten. Sie werden in der Regel zurückgesetzt ins Gebäudeinnere errichtet und ihre Grundfläche ist durch den Bebauungsplan limitiert, sodass negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen

Um die im näheren Umfeld vorherrschende Siedlungsstruktur im neuen WA fortzuführen, ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen sind so gewählt, dass für die baulichen Erfordernisse sowie die Anforderungen des Schallschutzes und der Grundrissgestaltung ausreichende Gebäudetiefen verwirklicht werden können.

Die Einhaltung der Abstandsflächen nach der Abstandsflächensatzung des Marktes sichert die nachbarschaftlichen Belange. Folgende Abweichungen dieser Abstandsflächenregelung wurden getroffen:

- Verkürzte Abstandsfläche zur geplanten und beantragten Flurgrenze nach Süden, gleichzeitig südliche Geltungsbereichsgrenze:
Im Bestand werden die Stellplätze für Hausnummer 66, Dachauer Straße ungeachtet der Flurgrenzen über das Grundstück der Tankstelle erschlossen, da beide Grundstücke (Flur-Nr. 382, 382/8 Gmkg. Ried) demselben Eigentümer gehörten. Mit dem Verkauf des nördlichen Grundstücks ist eine klärende vermessungstechnische Trennung der Zufahrt zu den Stellplätzen erforderlich. Zu der ursprünglichen Grundstücksgrenze kann eine volle Abstandsfläche für ein Staffelgeschoss (0,8 H gemäß der Abstandsflächensatzung i.d.F. vom 28. 01.2021) eingehalten werden, sodass keine nachteiligen Auswirkungen auf das südlich benachbarte Grundstück zu erwarten sind.

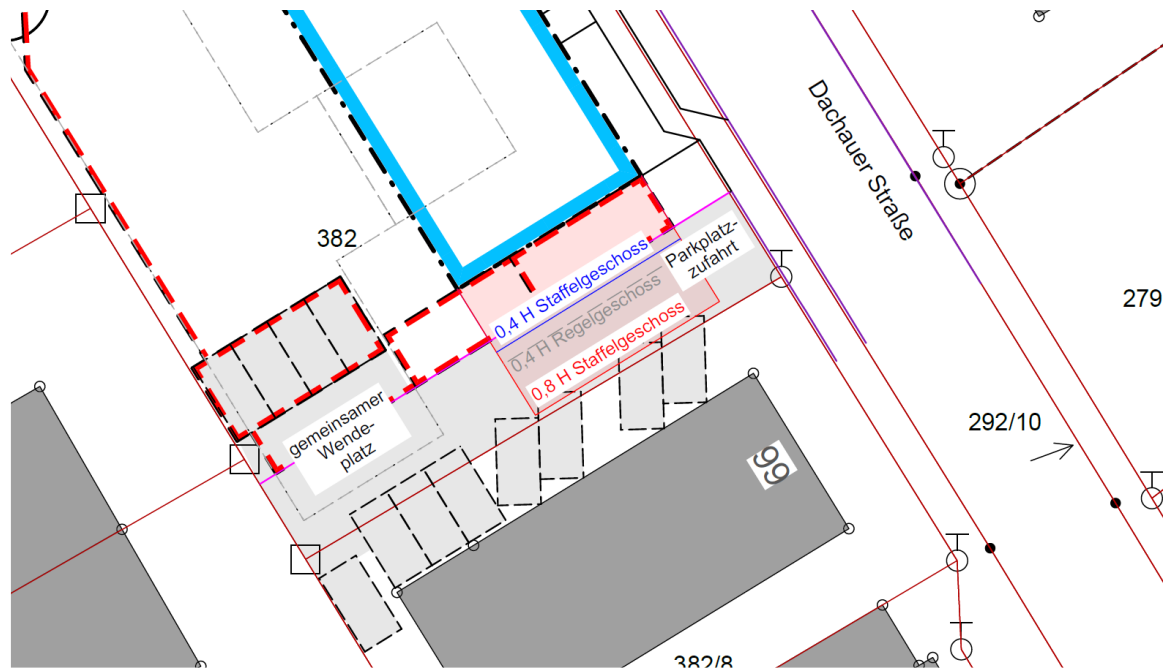


Abb. 4 Reduzierte Darstellung der Bebauungsplaninhalte (Flurkarte, Geltungsbereich, Baugrenzen) und Darstellung der geplanten, teilweise bestehenden, Stellplatzsituation für die Dachauer Straße 66 sowie Darstellung möglicher gesetzlicher Abstandsflächen nach Süden, ohne Maßstab

- Die Abstandsflächen der oberirdischen Teile der Tiefgaragen:
Nach Süden grenzt das Zufahrts-Tiefgaragengebäude an die Geltungsbereichsgrenze an. Durch die oben beschriebene Grundstücksteilung sind keine nachteiligen Auswirkungen nach Süden zu erwarten.

5.4 Gebäudegestaltung

Ziel der im Bebauungsplan dargestellten Festsetzungen ist eine möglichst harmonische Angleichung an die nachbarschaftlichen Bezüge. Als Grundlage wird das vom Bauausschuss festgelegte Konzept (s. Kapitel 1.3) verwendet, welches die möglichen Dachformen und Dachneigungen einschränkt.

Auf weitere einschränkende Festsetzungen zur Gebäudegestaltung wird verzichtet, um eine Flexibilität bei der Architekturgestaltung zu ermöglichen. Überdies soll der Bebauungsplan die Tiefe des obersten Geschosses als Staffelgeschoss nicht vorschreiben. Diese wird sich in Abhängigkeit der einzuhaltenden Abstandsflächen und immissionsschutztechnischen Möglichkeiten der Außenraumnutzung sowie aus den Gestaltungsmöglichkeiten der Architekturplanung ergeben.

5.5 Grünordnung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen.

Die Festsetzungen über Art und Ausführung der Begrünung, hier u.a. Mindestqualitäten der Baumpflanzungen, sollen eine ökologisch und gestalterisch positive Durchgrünung und eine bestmögliche Einbindung der geplanten Bauten und Nutzungen in die Situation und Umgebung ergeben.

Sämtliche, nicht als Dachterrassen genutzten Dächer werden extensiv begrünt. Die extensive Dachbegrünung mindert in erheblichem Umfang die Flächenversiegelung und trägt mit ihren positiven ökologischen Auswirkungen u.a. zur Verbesserung des Kleinklimas, (Pufferung und Filterung der Niederschläge, Wirkung als Staubfilter und Frischluftlieferant), Erhöhung der Biodiversität und Verlangsamung des Regenwasserabflusses bei. Die festgesetzte Mindestüberdeckung des Substrats über der Tiefgarage lässt eine Rasen- bzw. Gartennutzung mit ausreichendem Pflanzsubstrat zu und minimiert den Oberflächenwasserabfluss. Im Bereich von Baumpflanzungen sind die Aufschüttungen gemäß Festsetzungen moderat aufzuhöhen, um eine entsprechende Entwicklung von Bäumen zu ermöglichen.

Gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO ist bei Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück, ersatzweise in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. Der festgesetzte Kinderspielplatz mit einer Flächengröße von ca. 72 m² sichert diesen Belang. Zum Schutz der Kinder ist bei der Bepflanzung der Spielflächen auf Pflanzen zu verzichten, die in einer Liste giftiger Pflanzen vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Bundesanzeiger (v. 06.05.2000, Jahrgang 52, Nr. 86, S. 8517) veröffentlicht wurde.

Die Festsetzung zu der Höhe der Einfriedungen wurde aus dem Urplan beibehalten. An der Geltungsbereichsgrenze nach Westen besteht eine ca. 1,20 m hohe Mauer und in einem Meter Abstand das Tankstellengebäude. In der Tiefgarage des Bebauungsplans soll ein Parksystem ermöglicht werden, welches eine maximal zwei Meter hohe Stützwand zur Boden- bzw. Substratüberdeckung erfordert. Aus diesem Grund wurde eine Mauer zur Südwestgrenze des Geltungsbereiches zugelassen.

5.6 Erschließung und Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist bereits gegeben. Entlang der Nordgrenze des Plangebiets verläuft die Erhard-Prunner-Straße, die in die östlich angrenzende Dachauer Straße, gleichzeitig Staatsstraße St 2050, einmündet. Die Sichtflächen im Kreuzungsbereich sind dargestellt. Eine geringfügige Überschneidung der Sichtflächen mit dem Einschwenkbereich der Längsparkplätze wurde mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt.

Mit diesem Bebauungsplan wird die Gehwegesituation optimiert. Im Bestand verengt sich der Gehweg von Nord nach West an der Kreuzung von 2 m auf ca. 1,25 m. In der 6. Änderung des Bebauungsplans wird der Gehweg mit einer „Übergangsbreite“ von 1,5 m in Richtung Grundstück verschwenkt. Entlang der Dachauer Straße entstehen dadurch zwei öffentliche Längsparkplätze.

Darüber hinaus werden sieben private oberirdische Stellplätze für den geplanten Geschosswohnungsbau geschaffen. Es existiert eine privatrechtliche Vereinbarung mit dem Eigentümer der Flurnummer 382/8 Gmkg. Ried zur gemeinsamen Nutzung der bestehenden Parkplatzzufahrt und der geplanten Wendefläche (siehe Abbildung 4).

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung des Marktes Markt Indersdorf, in der zum Bauantrag aktuellen Fassung. Die Stellplätze müssen überwiegend in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Im rückwärtigen Teil der Tiefgarage wird ein zweigeschossiges Parksystem durch den Bebauungsplan ermöglicht. Darin können PKWs ohne Insassen platzsparend untergebracht werden. Alternativ könnte auch eine Tiefgarage mit zwei Untergeschossen geplant werden, wobei dann für das untere Geschoss eine Grundwasserhaltung notwendig wäre. Da mit der Errichtung der öffentlichen Parkplätze eine Grundstücksabtretung zugunsten des Marktes verbunden ist und diese Stellplätze sowohl der Öffentlichkeit als auch den Besuchern des Geschosswohnungsbaus zur Verfügung gestellt werden, wurde die Festsetzung getroffen, dass zwei Besucherstellplätze weniger, als nach der Stellplatzsatzung erforderlich, im Bauantrag nachgewiesen werden müssen.

Versickerungsfähige Beläge im Bereich der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind wichtige Aspekte für ein harmonisches und stimmiges Erscheinungsbild, vermindern die Versiegelung und dienen der Verbesserung des Wasserhaushaltes.

5.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung durch Wasser, Kanal, elektrische Energie, Telekommunikation, Wasser und Gas ist bereits im Bestand gesichert. An die Sparten kann auf kurzem Wege angeschlossen werden. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung einzelner Anlagen erforderlich werden, sind die entsprechenden Leitungsträger rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren. Das gleiche gilt für die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder unmittelbar angrenzend befinden sich folgende Sparten:

- Unterirdische Glasfasertrasse (Verlegetiefe 0,3-0,6 m unter der Geländeoberfläche!)
- Unterirdische elektrische Nieder- und Mittelspannungskabel sowie Verteilungsanlagen
- Unterirdische Trinkwasseranschlussleitung, ggf. stillgelegt
- Unterirdische Erdgasleitung
- Unterirdische Telekommunikationsleitung

Die Abfallbeseitigung ist auf Landkreisebene zentral geregelt und gesichert. Die Abfall- und Wertstoffbehälter sollen in die Einfriedung eingebunden oder im baulichen Zusammenhang untergebracht werden.

Das anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort versickert werden. Da zum Zeitpunkt der Bauleitplanung für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes kein Versickerungsgutachten existiert, können keine exakten Aussagen hierzu getroffen werden. Die Hydrogeologische Karte 1:250.000 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Umweltatlas) gibt die Durchlässigkeit des Bodens als mittel (k_f -Wert $>1 \cdot 10^{-4} - 1 \cdot 10^{-3}$ m/s) an. Vor Baubeginn sollte ein geotechnisches Versickerungsgutachten erstellt werden.

5.8 Immissionsschutz

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

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH vom 11.03.2022 mit der Auftrags-Nr. 7907.1/2022-FB angefertigt, um die Lärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten 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 Berechnungen der Beurteilungspegel ergaben für den Straßenverkehrslärm Überschreitungen der zutreffenden Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, sodass bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Es ist kein Störfallbetrieb nach der Seveso-Richtlinie III in dem relevanten Untersuchungsbereich vorhanden.

5.9 Maßnahmen zum Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Bei der Erstellung der Gebäudekonzepte sind Maßnahmen zur

- Berücksichtigung energierelevanter Faktoren (Ausrichtung des Baukörpers, Passivhäuser, kompakte Bauweise, Dachform),
 - Energieeinsparung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumluftechnische Anlagen und Beleuchtung),
 - Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk)
 - Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung)
- einzuplanen und nachzuweisen.

Es wird auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten Erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

Mögliche Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung im Baugebiet
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Baumpflanzungen, Reduzierung der bestehenden Versiegelung, Dachbegrünung führen zur Steigerung der klimatisch wirksamen Flächen (Feuchtigkeit, Staubbinding, Verdunstung).

Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Reduzierung der bestehenden Versiegelung, Dachbegrünung reduziert den Oberflächenwasserabfluss, Verpflichtung zu wasserdurchlässigen Oberflächen für oberirdische Stellplätze und Zufahrten, Begrünung sämtlicher Dächer, dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers.
Mögliche Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung im Baugebiet
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Ermöglichen kompakter Baukörper und Solarenergienutzung auf Dachflächen, kurze Wege durch zentrale Lage in Karpfhofen (ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten, sonstige Infrastruktur)
Vermeidung von CO ₂ -Emissionen durch motorisierten Individualverkehr und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Zentrale Lage des Geltungsbereichs, dadurch Verringerung von Verkehrsleistung
Bindung von CO ₂ -Emissionen	Pflanzung von Hochstämmen

5.10 Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird im Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleichsflächennachweis entfällt.

5.11 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Denkmäler im Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege verzeichnet. Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich in ca. 225 m Entfernung (D-1-7634-0070 - Straße der römischen Kaiserzeit, Teilstück der sog. Isartalstraße). Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege können im nördlichen Bereich des Planungsgebiets Materialentnahmegruben aus römischer Zeit vermutet werden. In Anbetracht der zahlreichen bereits in der Vergangenheit liegenden Erdarbeiten bei der Errichtung, Modernisierung und Abbruch der Tankstelle mit KFZ-Werkstatt besteht gemäß der Stellungnahme vom 08.03.2022 keine Erlaubnispflicht nach Art. 7 BayDSchG.

Sollten während der Bauphase Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG).

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gemäß dem oben genannten Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so

identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen. Baudenkmäler befinden sich in über 280 m Entfernung. Die Sichtachsen zu diesen Baudenkmälern, werden von der Planung nicht berührt.

5.12 Belange der Feuerwehr

Grundsätzlich kann für ein allgemeines Wohngebiet „WA“ je nach Intensität und Dichte der Bebauung (Maß der baulichen Nutzung) entsprechend dem DVGW- Arbeitsblatt W 405 für eine erste Abschätzung von einem Grundschutzbedarf von 48 m³/h bis 96 m³/h über zwei Stunden, der im Umkreis von 300 m um das Bauvorhaben sicherzustellen ist, ausgegangen werden. Im näheren Umkreis des geplanten Wohngebietes sind zwei Hydranten mit einer Löschwasserleistung von jeweils ca. 96 m³/h vorhanden (UH 520 südlich Erhard-Prunner-Str. 2 sowie UH 516 zwischen Dachauer Str. 66 und 68). Für den Lösch-Erstzugriff muss ein Hydrant in 80-120 m Entfernung liegen. Je nach Gebäudeabschnitt ist der Erstzugriff von einem der beiden Hydranten aus möglich. Damit ist der Löschwasserbedarf für das allgemeine Wohngebiet gesichert.

Weiterhin wird davon ausgegangen, dass auf dem Grundstück keine Flächen für die Feuerwehr erforderlich werden. Hierfür können die Wohnungen so geplant werden, dass sie zu den Straßen mindestens ein offenes Fenster aufweisen. Die Rettung der Personen (2. Rettungsweg) kann über die Dachauer Straße und über die Erhard-Prunner-Straße erfolgen. Die Marktgemeinde Markt Indersdorf verfügt über eine Drehleiter, sodass auch Personen aus dem 3. Obergeschoss (Staffelgeschoss) straßenseitig gerettet werden können.

5.13 Baulandmodell

Die 6. Änderung des Bebauungsplans unterliegt dem Baulandmodell des Marktes Markt Indersdorf. Als Berechnungsgrundlage dient die Erhöhung der maximal zulässigen Wohnfläche im Vergleich zum bestehenden Baurecht.

Die rechtliche Ausgestaltung regelt ein Vertrag zwischen dem Markt und dem Grundstückseigentümer auf Grundlage der Richtlinien zum Baulandmodell des Marktes. Der Vertrag ist vor Satzungsbeschluss rechtsverbindlich abzuschließen.

6 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Kartengrundlage für den Bebauungsplan ist die digitale Flurkarte Stand 2020 des Marktes Markt Indersdorf.

7 FLÄCHENBILANZ

Folgende Tabelle gibt einen Überblick über die einzelnen Flächenkategorien: (Flächenermittlung mittels CAD aus dem Lageplan M=1:1000, Flächen gerundet, ca. Werte)

Geltungsbereich	1.490 m ²
Private Flächen / Nettobauland	1.362 m ²
Öffentliche Flächen:	128 m ²
Öffentliche Parkplätze	27 m ²
Öffentliche Gehwege	101 m ²

erstellt: Landshut, den 27.06.2022

gez. Tatjana Kröppel
Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin

gez. Eckhard Emmel
Stadtplaner, Landschaftsarchitekt