



# **GEMEINDE STRASSLACH- DINGHARTING**

## **BEBAUUNGSPLAN „BEIM PFLEGER“**

### **BEGRÜNDUNG**

#### **Entwurf**

Architekten/ Stadtplaner:

dipl.ing. rudi & monika sodomann  
aventinstraße 10, 80469 münchen  
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Fassung vom: 23.09.2015

geändert am: 06.04.2016

## Bebauungsplan „Beim Pfleger“ Gemeinde Straßlach-Dingharting

### Begründung

#### 1) **Anlass, Sinn und Zweck der Bebauungsplanaufstellung**

Der bestehende Schreinereibetrieb auf den Fl.Nrn. 25/1 und 25/2 der Gemarkung Straßlach wird aufgegeben. Die Grundeigentümer beantragten deshalb bei der Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplanes und eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet, um auf den ehemals gewerblich genutzten Flächen künftig eine Wohnnutzung etablieren zu können.

Da die Gemeinde diesem Antrag nachkommen will, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 14.01.2014 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen.

#### 2) **Derzeitige planungsrechtliche Voraussetzungen**

##### 2.1 *Flächennutzungsplan*

Wie bereits oben erwähnt, kann der Bebauungsplan hinsichtlich seiner Nutzung derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, der den Planungsumgriff als Mischgebiet darstellt.

##### 2.2 *Bestehende und angrenzende Bebauungspläne*

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Straßlach Süd“, welcher durch den vorliegenden Bebauungsplan „Beim Pfleger“ ersetzt wird.

Zudem grenzt der Geltungsbereich im Norden und Westen an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ortsmitte–West Nord“ an.

##### 2.3 *Verfahren*

Der vorliegende Bebauungsplan kann auf Grund der Lage seines Geltungsbereichs innerhalb der bebauten Ortsteile sowie auf Grund der darin festgesetzten Grundfläche unterhalb des Schwellenwertes des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Eine entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung. Auf eine Umweltprüfung sowie einen Eingriffsausgleich kann deshalb gem. § 13 a Abs. 2 Satz 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet werden.

#### 3) **Beschreibung des Plangebietes**

##### 3.1 *Lage, Umgebung, Besitzverhältnisse*

Das Planungsgebiet befindet sich im Wesentlichen auf den Fl.Nrn. 25 /1 und 25/2 in der Ortsmitte der Gemeinde Straßlach-Dingharting, südlich des Marienweges, westlich der bestehenden Bebauung an der Schulstraße, östlich der bestehenden Bebauung am Hirtenberg und grenzt südlich an die bestehende Bebauung auf Fl.nr. 25/5 und 25/6.

Die umgebende Bebauung wird durch freistehende Einzelhäuser sowie durch Hausgruppen und Doppelhäuser geprägt, welche in der Regel 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss unter einem Satteldach aufweisen.

Die Planungsfläche befindet sich in Privateigentum und soll parzellenweise bebaut werden.

##### 3.2 *Infrastruktur*

Das Baugebiet ist aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung bereits erschlossen.

Die Grünwalder Straße als wichtige Ortsverbindungsstraße liegt in Luftlinie ca. 150 m östlich vom Instruktionsbereich entfernt.

Die Ortsmitte mit Rathaus, Grundschule und Kindergarten liegt im direkten nordöstlich Anschluss an den Geltungsbereich. Die örtliche Feuerwehr und die gemeindlichen Sporteinrichtungen liegen im nordwestlichen Anschluss an den Geltungsbereich.

### *3.3 Derzeitiger Zustand der Planungsfläche, Gehölzbestand, Topographie*

Das Planungsgebiet ist auf Grund der gewerblichen Nutzung (Schreinerei) fast komplett versiegelt. Der Baugrund besteht aus gut tragfähigem Kies, das Grundwasser wird ca. 7 m unter Gelände vermutet.

Das Planungsgebiet weist nur auf der Nordostseite am Marienweg eine mehrstämmige Birke sowie entlang der Ostgrenze 2 kleinere Laubbäume auf. Ansonsten ist kein nennenswerter Gehölzbestand vorhanden.

Das Planungsgelände steigt von der Ost- zur Westgrenze um ca. 1 m an.

### *3.4 Altlasten*

Im Branchenkatalog zur historischen Erhebung von Altstandorten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg wird der Vornutzung in dem betroffenen Gebiet (Schreinerei) eine eingeschränkte Altlastenrelevanz zugeschrieben. Somit bestehen nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlastenverdachtsfläche.

## **4) Erläuterung des Bebauungsplanentwurfes**

### *4.1 Art der Nutzung*

Entsprechend der geplanten Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Anlage von Schank- und Speisewirtschaften wird ausgeschlossen, da diese Einrichtungen bereits in der Ortsmitte in ausreichendem Maße vorhanden sind und der Schwerpunkt der Nutzung auf dem Wohnen liegen soll. Dies begründet auch die Begrenzung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO auf die Nrn. 2 (nicht störende Gewerbebetriebe) und Nr. 3 (Verwaltungen).

### *4.2 Erschließung*

Zur inneren Erschließung der neuen Wohnbauflächen wird vom Marienweg in der Mitte des Planungsgebietes ein verkehrsberuhigter Straßenstich nach Süden geführt, welcher nach ca. 40 m in einem Wendekreis endet. Der fahrgeometrisch notwendige Straßenquerschnitt erhält an den Rändern einen befahrbaren Bankettstreifen von ca. 1 m Breite, welcher im Winter u.a. der seitlichen Lagerung von Schnee dient und im Begegnungsfall mit größeren Fahrzeugen als Ausweichfläche genutzt werden kann. Straße wie Bankettfläche befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.

### *4.3 Städtebauliche Durchbildung*

Der städtebauliche Entwurf greift die Struktur der benachbarten Wohnbebauung auf und führt diese in Form süd- und westorientierter Baukörper mit Einzel- oder Doppelhäusern innerhalb des Geltungsbereiches fort.

### *4.4 Ruhender Verkehr*

Der ruhende Verkehr wird in Garagen und auf offenen Stellplätzen nachgewiesen, welche den angrenzenden Bauräumen zugeordnet sind. Die Zahl der Stellplätze ist dabei entsprechend der gemeindlichen Satzung für die Herstellung von Stellplätzen in der Fassung vom 03.04.2009 nachzuweisen.

Für Besucher werden im Bereich des Wendekreises 2 öffentliche Parkplätze angeboten.

### *4.5 Maß der Nutzung, Bauweise*

Die Höhenentwicklung der neuen Einfamilienhausbebauung mit 2 Vollgeschossen und ausbaufähigem Dachgeschoss orientiert sich an der umliegenden Bebauung wird aufgrund der zum Ortsrand steigenden Geländes abweichend zur Örtlichen Bauvorschrift zur Ortsgestalt (Teil B) mit 6,5 m festgesetzt.

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächen entsprechen bezogen auf das Nettobauland einer durchschnittlichen GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4.

Da die festgesetzten Grundflächen sich auf die eng gefassten Bauräume beziehen und die 50%ige Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für die Nebenanlagen und Stellplätze einschließlich deren Zufahrten nicht ganz ausreicht, wurde eine Überschreitungsregelung festgesetzt, welche eine 90%ige Überschreitung zulässt.

#### *4.6 Mindestgrundstücksgröße, Zahl der Wohneinheiten*

Im Plangebiet ist eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> je Einzelhaus vorgeschrieben. Damit will die Gemeinde den großzügigen, gut durchgrünten und dörflichen Charakter der näheren Umgebung auch im Planungsgebiet erhalten.

Bis auf die Bauräume Nr. 1 und 2, welche auf Grund ihrer Grundstücksgröße zwingend als Einzelhaus mit einer Wohnung zu errichten sind, können in den restlichen Bauräumen auf Grundstücken ab 750 m<sup>2</sup> auch 2 Wohneinheiten realisiert werden. Eine Realteilung in Doppelhausgrundstücke will die Gemeinde jedoch nicht zulassen, da in der Gemeinde eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> je Einzelhaus gewünscht wird.

#### *4.7 Gestaltung der baulichen Anlagen*

Für die Gestaltung der baulichen Anlagen ist die Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestalt Teil B in der Fassung vom 26.07.2012 maßgebend. Zusätzliche Festsetzungen wurden nur für Fälle geschaffen die von der Örtlichen Bauvorschrift nicht erfasst sind und der Regelung bedürfen.

#### *4.8 Grünordnung*

Für die Privatgärten wurde durch Festsetzung der Mindestbegrünungsstandard geregelt, jedoch keine qualitativen Festsetzungen zu Pflanzungen getroffen, um Überreglementierungen zu vermeiden.

### **5) Immissionsschutz**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Beim Pfleger" der Gemeinde Straßlach-Dingharting wurde die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 4693/B1/hu vom 14.04.2015 erstellt. Sie kommt zu folgenden Ergebnissen:

#### Geräusche aus Anlagen nach TA Lärm

Nördlich des Marienweges befindet sich das Feuerwehrhaus.

Auf der Freifläche südlich dieses Gebäudes werden Übungs- und Wartungstätigkeiten durchgeführt.

Um einschränkende Rückwirkungen auf den derzeit möglichen Umfang dieser Arbeiten durch die neu hinzukommende Bebauung zu vermeiden, werden für diejenigen Fassaden der beiden nördlichsten Bauparzellen, an denen sich Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) ergeben, Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe dergestalt festgesetzt, dass in diesen Fassaden keine Fenster schutzbedürftiger Räume angeordnet werden.

Die Grundrisse dieser Gebäude sind so zu gestalten, dass für Baufeld 1 solche Fenster ausschließlich in der Südfassade und für Baufeld 5 ausschließlich in Süd- oder Ostfassade angeordnet werden.

Für die übrigen Baufelder ergeben sich keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte, sodass keine einschränkenden Rückwirkungen auf den bisherigen Betrieb des Feuerwehrhauses resultieren.

#### Geräusche aus Sportanlagen

Nördlich des Marienweges befinden sich zwei große Fußballplätze (Hauptspiel- und Trainingsfeld) sowie vier Tennisplätze nördlich des Feuerwehrgebäudes

Die Berechnungen zeigen, dass unter Berücksichtigung des Ausschlusses von Fenstern schutzbedürftiger Räume an den oben genannten Fassaden auch in Bezug auf die auf das Planungsgebiet einwirkenden Geräusche aus Sportanlagen keine weitergehenden Einschränkungen auf den Betrieb dieser Anlage resultieren, da diese bereits heute durch maßgebende Immissionsorte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Dorfmitte West – Nord" teilweise eingeschränkt sind.

## **6) Beurteilung der Schutzgüter**

Die Schutzgüter Vegetation, Fauna und Boden sind auf Grund der bisher gewerblich genutzten Fläche, welche fast komplett versiegelt ist, nicht betroffen. Durch die Konversion in eine Wohnbebauung geringer Dichte mit hohem privatem Grünflächenanteil wird sich die Situation für diese Schutzgüter erheblich verbessern.

Das Schutzgut Wasser wird auf Grund seines Grundwasserpegels in ca. 30 m unter dem Gelände von baulichen Maßnahmen nicht tangiert. Niederschlagswasser wird über die belebte Bodenzone vorge reinigt. Das Trennsystem ermöglicht eine Rückführung der Niederschläge in das Grundwasser und damit die Grundwasserneubildung.

Hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft hat das Planungsgebiet keine lokalklimatische Bedeutung.

Das Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung wird durch die Lage des Planungsgebietes innerhalb der bestehenden Bebauung in der Ortsmitte nicht tangiert.

Hinsichtlich des Schutzguts Mensch/Lärm/Geruchsemissionen sind Lärmimmissionen von den nördlich angrenzenden Sportanlagen und der Feuerwehr auf das Planungsgebiet zu erwarten.

Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Bericht Nr. 4693/B1/hu vom 14.04.2015 des Ing. Büros Steger und Partner) erstellt, welche in Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebädefassaden mündet, welche im Einwirkungsbereich der vor genannten Immissionen liegen.

Bezüglich des Vorkommens evtl. Bodendenkmäler im Planungsbereich sind aus dem vorhandenen Kartenmaterial keine Hinweise zu finden, so dass auch das Schutzgut Kulturdenkmale von der Planung nicht berührt wird.

## **7) Altlasten**

Wie in Ziff. 3.4 der Begründung bereits erläutert, wurde es notwendig dass parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ein Sachverständiger nach § 18 BBodSchG eine historische Recherche vornimmt, um zu klären, ob und wann in dem ehemaligen Schreinerbetrieb Imprägnier- und Lackierarbeiten stattgefunden haben.

Um gesicherte Erkenntnisse über mögliche Kontaminierungen zu erlangen wurde ein entsprechendes Gutachten beim Grundbaulabor München beauftragt, dessen Ergebnisse dem Bericht (Nr. P 16403) zur orientierenden Altlastenuntersuchung vom 02.08.2017 zu entnehmen sind. Dieser Bericht wird Bestandteil der Begründung.

Vereinfacht dargestelltes Ergebnis dieses Gutachtens ist, dass bei zwei von 10 Rammkern- und Kleinrammbohrungen mit Entnahme und Laborprüfung der Bodenproben Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) sowie extrahierbare organisch gebundene Halogene (EOX) aufgespürt wurden, die die Schwellenwerte gem. LfW-Merkblatt 3.8/1 überschreiten.

Die beiden Bereiche befinden sich innerhalb des L-Förmigen Gebäudes, welches mit der entsprechenden Kennzeichnung für Böden, die mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet wurde. In den Hinweisen durch Text wurde ebenfalls beschrieben, welche Maßnahmen in diesem Bereich beim Abbruch des Gebäudes und beim Aushub des Bodens vorzunehmen sind.

Eine Gefährdung des Grundwassers wurde ausgeschlossen, da dieses erst ca. 40 m unter Gelände anzutreffen ist.

## 8) Ver- und Entsorgung des Baugebietes

Die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung werden durch die Infrastrukturgesellschaft Straßlach-Dingharting sichergestellt.

Die Gasversorgung kann durch die Erdgas Südbayern GmbH erfolgen, welche bereits eine Erdgasleitung zum Rathaus nordöstlich des Geltungsbereiches betreibt und diese zum Plangebiet erweitern kann.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG sichergestellt und erfolgt voraussichtlich aus bestehenden Trafostationen.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die Infrastrukturgesellschaft Straßlach-Dingharting.

## 9) Auswirkungen der Planung

Mit der Realisierung der neu ausgewiesenen Bauflächen entsteht ein kleines Wohngebiet, welches aus 7 Einzelhäusern besteht, von denen 2 Häuser jeweils eine Wohneinheit und 5 Häuser jeweils max. zwei Wohneinheiten enthalten dürfen, so dass max. 12 neue Haushalte entstehen.

## 10) Planungsdaten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes: 5.715 m<sup>2</sup>

Nettobauland gesamt 4.901 m<sup>2</sup>

Öffentliche Verkehrsflächen 814 m<sup>2</sup>

Überbaute Flächen der Gebäude	GR	GR inkl. max. Überschreitung	GF
Bauraum 1	112 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	224 m <sup>2</sup>
Bauraum 2	112 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	224 m <sup>2</sup>
Bauraum 3	150 m <sup>2</sup>	188 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Bauraum 4	150 m <sup>2</sup>	188 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Bauraum 5	150 m <sup>2</sup>	188 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Bauraum 6	150 m <sup>2</sup>	188 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Bauraum 7	150 m <sup>2</sup>	188 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Gesamt	974 m <sup>2</sup>	1.220 m <sup>2</sup>	1.948 m <sup>2</sup>
Entspricht bei 4.901 m <sup>2</sup> Nettobauland	GRZ 0,2	GRZ 0,25	GFZ 0,4

München, den 04.06.2016

Straßlach-Dingharting, den 04.06.2016

.....  
der Planer

.....  
der 1. Bgm. Sienerth