

April 2023

- 1 -

## GEMEINDE GILCHING Landkreis Starnberg

### Bebauungsplan „Hochstift-Freising-Weg/ Karolingerstraße ”

für die Grundstücke Fl.Nrn. 1314/11, 1318/2, 1321/14 und Teilflächen  
aus 1305/03 und 1322/6  
Gemarkung Gilching

### Begründung



Planfertiger:

Architektin und Stadtplaner im PLANKREIS  
Dorner und Gronle, Part mbB  
Linprunstraße 54  
80335 München

Tel: 089/12 15 19-0  
Fax: 089/18 44 24  
plankreis@plankreis.de  
Bearbeitung: Susanne Rentsch, Susanne Dorner

Plandatum:

24.04.2023

April 2023

- 2 -

## Inhaltsverzeichnis

1.	Luftbild	3
2.	Übersichtsplan	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Ziel der Planung	4
4.	Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	4
5.	Städtebaulicher Entwurf	5
6.	Festsetzungen	7
7.	Erschließung	11
8.	Baugrund, Altlasten	11
9.	Ver- und Entsorgung	11
10.	Schallschutz	12
11.	Grünordnung	19
12.	Klimaschutz	19
13.	Flächenverteilung	20
14.	Verfahren	20

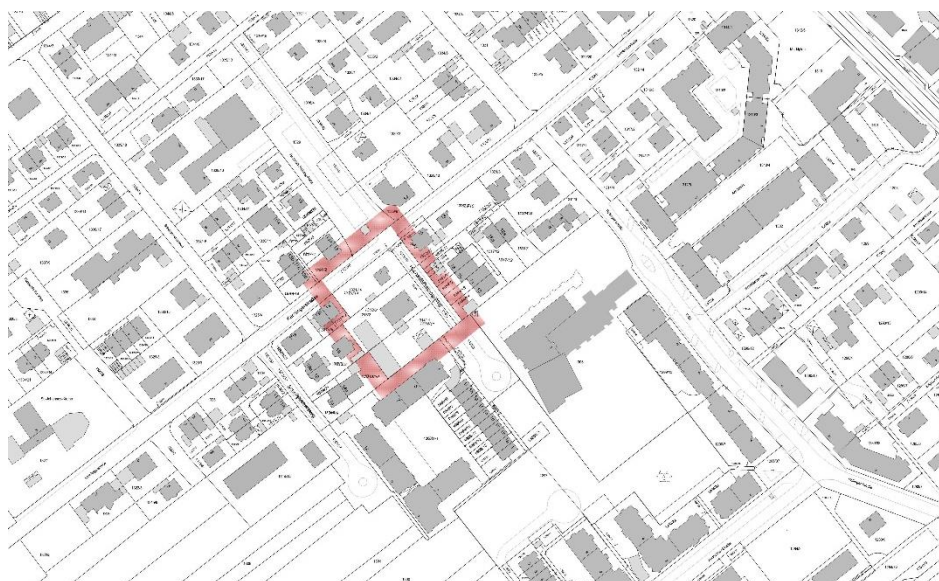
April 2023

- 3 -

**1. Luftbild**



**2. Übersicht M1:5.000**



### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Ziel der Planung**

Das Plangebiet umfasst den Bereich der Flurnummern 1314/11, 1318/2, 1321/14 der Gemarkung Gilching im Kreuzungsbereich der Karolingerstraße mit dem Hochstift-Freising-Weg sowie Teilflächen aus diesen Verkehrsräumen (Fl.Nrn.1305/03 und 1322/6).

Gilching als Siedlungsschwerpunkt im Landkreis Starnberg und im Eingangsbereich des Fünfseenlandes ist aufgrund des enormen Zuzugs aus der Landeshauptstadt München in den letzten Jahren sehr schnell gewachsen. Der Bedarf an Wohnraum ist stets gegeben und so verfolgt die Gemeinde das Ziel auf dem erschlossenen Gelände zusätzliches Baurecht zu schaffen und die Errichtung einer kompakten Wohnbebauung zu ermöglichen.

Das Gebiet liegt im Sanierungsgebiet der Gemeinde Gilching. Die Gemeinde ließ daher im Vorfeld im Rahmen eines städtebaulichen Strukturkonzeptes verschiedene Varianten zur Bebauung untersuchen. In Abstimmung mit den Grundstückseigentümern ist auf dem Baugrundstück eine Gebäudegruppe für Geschosswohnungsbau und eine Tiefgarage geplant.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan i.d.F. v. 25.10.2005 stellt das Planareal als allgemeines Wohngebiet dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Bereich der Öffentlichen Verkehrsflächen ersetzt der Bebauungsplan Teilflächen des Bebauungsplans für das Ortszentrum zwischen Karolinger- und Bahnhofstraße sowie Römerstraße und Hochstift-Freising-Weg in der Fassung vom 15.04.1986.

Das Bauleitplanverfahren wird als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

### **4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes**

Das Gebiet ist umgeben von Wohnbauflächen in unterschiedlicher Dichte und Bauform. Es umfasst eine Fläche von ca. 0,39 ha und liegt zentral im Ortsbereich. Es wird als topografisch eben eingestuft. Die anliegenden öffentlichen Straßenräume Karolingerstraße und Hochstift-Freising-Weg sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingeschlossen. Südöstlich des Planungsgebietes befindet sich das Rathaus der Gemeinde Gilching.

Auf dem Plangebiet befinden sich derzeit ein Getränkemarkt und Wohngebäude in Eigentum und Nutzung des Grundstückseigentümers sowie ein leerstehendes Wohngebäude. Die Schließung des Getränkemarktes ist aktuell vorgesehen. Die Fläche ist weitgehend versiegelt.

Der vorhandene Baubestand wurde als nicht erhaltenswert und das Grundstück in der zentralen Ortslage als unter Wert genutzt eingestuft. Im Zuge der Baumaßnahmen ist der Altbestand komplett zu entfernen.

Das Baugrundstück befindet sich in privatem Eigentum, die öffentlichen Verkehrsflächen in öffentlicher Hand.

## 5. Städtebaulicher Entwurf

Um die Neuordnung des zentralen Grundstücks im Sinne der Sanierungsziele zu ermöglichen erfolgte im Vorfeld die Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs. In diesen Prozess wurden die Eigentümer der Flächen zur Wahrung ihrer Interessen eingebunden. Folgendes abgestimmtes Konzept liegt vor:



Städtebauliches Konzept, Plankreis Juli 2020

Ein Hauptziel des städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsprozesses ist es, die Ortsmitte gestalterisch und funktional aufzuwerten und eine neue Ortsmitte unter zeitgemäßen Anforderungen an moderne und zukunftsweisende Innenstädte zu gestalten und zu beleben.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird in dieser zentralen Ortslage in unmittelbarer Nähe des Rathauses eine verdichtete Bauweise gefördert, die den landesplanerischen Vorgaben von

April 2023

- 6 -

flächensparendem Bauen gerecht wird. So können in der Ortsmitte von Gilching ca. 30 attraktive und moderne Wohnungen entstehen.

Entsprechend des beschlossenen Sanierungsziels „*Verbesserung der Gestalt- und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, Berücksichtigung der Barrierefreiheit, z.B. Römerstraße, Pollingerstraße, Karolingerstraße*“ wird mit der Planung neben der Schaffung von attraktivem Wohnraum auch das Ziel verfolgt hier eine attraktive Aufwertung des öffentlichen Raums zu schaffen.

Geplant ist dafür die Gestaltung des Hochstift-Freising-Platzes über die Karolingerstraße weiterzuführen und so eine attraktive Vernetzung in die Ortsmitte zu schaffen. Dafür ist es erforderlich Teile der privaten Flächen gestalterisch in den öffentlichen Raum zu integrieren. Zur Sicherung der Umsetzung der Planungsziele werden Teilflächen öffentlich gewidmet und die an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Unter Berücksichtigung des abgestimmten städtebaulichen Konzeptes wurde folgende Entwurfsplanung entwickelt und in zwei Sitzungen mit einem temporären Gestaltungsbeirat und der Gemeinde Gilching abgestimmt:



Entwurfsplanung, Friedl Architektur November 2022

- 6 -

April 2023

- 7 -

## 6. Festsetzungen

Basierend auf dem städtebaulichen Konzept und der abgestimmten Entwurfsplanung wurden folgende Festsetzungen getroffen:

### Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird entsprechend rechtswirksamen Flächennutzungsplan als WA - Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Lage des Plangebietes und die das Plangebiet umgebenden Nutzungen führen zu einem Ausschluss der nach §4 Abs.3 Ziff. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Tankstellen in Form von einzelnen Stromzapfstellen sind davon nicht betroffen, diese sind zulässig.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird flächenmäßig bestimmt durch die max. zulässige Grundfläche (GR) bzw. die max. zul. Grundflächenzahl (GRZ).

Dabei wird bei der zulässigen GR für die Hauptbaukörper in die mit Balkonen und Terrassen (GR2) bzw. in die ohne (GR1) differenziert. Um die erforderlichen Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen für die festgesetzten Nutzungen auf dem Grundstück herstellen zu können wird eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächen gemäß §19 Abs.4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen. Für die Ermittlung der GRZ wird von einer Zusammenführung der bestehenden Einzelgrundstücke ausgegangen, da sich diese im selben Eigentum befinden und es sich um ein Gesamtkonzept handelt. Die Vermessung hierzu erfolgt parallel.

Die zulässigen Werte für die GR entsprechen in Summe über das gesamte Baugrundstück in etwa dem Orientierungswert (Obergrenze für allgemeine Wohngebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO) einer GRZ von 0,4. Die zulässige Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 entspricht der Obergrenze gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 zweiter Halbsatz BauNVO. Die damit einhergehende mehr als 50%ige Überschreitung (§ 19 Abs. 4 Satz 2 erster Halbsatz BauNVO) wird wie folgt begründet:

- Durch die Neuordnung wird es erforderlich Teile der öffentlichen Wegeflächen auf das Privatgrundstück zu verlegen, hierdurch erhöht sich der Anteil an befestigten Flächen.
- Das Planungskonzept verfolgt die regionalplanerischen Ansätze verdichteter Bauweisen und flächensparenden Bauens. So entstehen in zentraler Ortslage ca. 30 Wohnungen. Um den hierfür erforderlichen Stellplatzbedarf weitgehend in einer Tiefgarage abdecken zu können und trotzdem noch ausreichend Flächen für Keller- und Technikräume zu ermöglichen, ist trotz mehrgeschossiger Tiefgaragenanlage eine großflächige Unterbauung des Baugrundstücks erforderlich und wird zugelassen.

Höhenmäßig erfolgt die Regelung über eine max. zulässige Wandhöhe (WH).

- 7 -

April 2023

- 8 -

Um die kompakte Bauform in die umgebende Bebauung gut einzufügen, wird eine einheitliche Gebäudehöhe von maximal 9,0 m Wandhöhe festgesetzt, die eine dreigeschossige Bebauung ermöglicht. Auf dem Baukörper entlang des Hochstift-Freising-Weges (WA 2) ist zudem ein allseits zurückgesetztes Terrassengeschoss mit bis zu 12 m Gesamtwandhöhe zulässig.

Zu den öffentlichen Straßenräumen soll eine ruhige Raumkante entstehen. Es werden daher über die festgesetzte Baugrenze hinausragende Balkone nur in Richtung Innenhof zugelassen. Zwischen den Baukörpern WA 1 und WA 2 werden Balkone zugelassen, die beide Gebäude miteinander verbinden. Dafür werden in diesem Bereich etwas tiefere Balkone als sie im übrigen Baugebiet zulässig sind zugelassen.

Mit diesen Festsetzungen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, da erforderliche Abstände zu bestehender Bebauung sowie die technischen Regeln zu Belichtung und Belüftung eingehalten werden.

#### Abstandsflächen

Der BP setzt die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO fest. Aus gestalterischen Gründen wird im Übergangsbereich zwischen WA 1 und WA 2 ausnahmsweise eine verkürzte Abstandsfläche zugelassen. Durch die Novelle der Abstandsflächenregelung in der BayBO sollen verdichtete Bauformen gefördert werden. Trotzdem dürfen Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse nicht vernachlässigt werden. Bei der Ausarbeitung des Städtebaulichen Entwurfs wurde dies berücksichtigt und mit der Verschattungsstudie des Büros Möhler + Partner Ingenieure AG (Bericht Nr. 700-00277-LI vom 30.03. 2023 (sh. Anlage)) detailliert belegt.

Zwar führt das Planvorhaben zu Veränderungen der Verschattungssituation in der nächsten Nachbarschaft, die Anforderungen der DIN EN 17037 an eine hohe bzw. mittlere Empfehlungsstufe an die Besonnung bleiben jedoch gewahrt.

Als Bauwerke ohne eigene Abstandsfläche ist eine eingebaute Tiefgaragenzufahrt von 9 m Länge als Grenzbebauung zulässig. Diese ist so angeordnet, dass sie durch die angrenzende Lage an den bestehenden Carport auf dem Nachbargrundstück möglichst wenig Beeinträchtigungen für die Nachbarn verursacht.

#### Bauliche Gestaltung, Nebenanlagen

Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs wurden verschiedene Varianten zur Bebauung des Areals aufgezeigt und erörtert. Gestaltungselemente, die sich dabei als für die Planung wesentlich herausgestellt haben, wurden daher gesondert festgesetzt.

April 2023

- 9 -

Aufgrund der kompakten Bebauung mit einem hohem zulässigen Versiegelungsgrad sollen zum Ausgleich begrünte Flachdächer entstehen. Ausnahmen bilden das aufgesetzte Terrassengeschoss, um hier den Dachaufbau zur Einhaltung der Wandhöhe gering zu halten.

Die beiden straßenbegleitenden Baukörper WA 1 und WA 2 dürfen über größere Balkone / Terrassen miteinander verbunden werden.

Um den Innenhof möglichst großzügig erleben zu können werden Einfriedungen und Gartenhäuschen nicht zugelassen. Lediglich zum Schutz der Privatsphäre werden im Bereich von Terrassen und Balkonen Bepflanzungen und leichte Sichtschutzelemente zugelassen. Bis auf eingehauste und begrünte Fahrradabstellplätze sollen möglichst keine weiteren baulichen Anlagen den Gesamteindruck der Anlage beeinträchtigen.

Um die kompakte Bebauung und das Terrassengeschoss bei WA 2 städtebaulich verträglich in das bestehende Umfeld zu integrieren, wird dieses deutlich zurückgesetzt und es werden Absturzsicherungen nur als Geländer mit Stahlstab zugelassen.

#### Verkehrsflächen, Stellplätze

Planungsziel ist es den öffentlichen Raum attraktiv aufzuwerten und mit den angrenzenden Räumen besser zu verknüpfen. Aus diesem Grund werden die an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Die städtebauliche Planung sieht dabei vor, im Kreuzungsbereich der Karolingerstraße mit dem Hochstift-Freising-Weg zur Aufwertung des öffentlichen Raums einen Platz zu schaffen. Um eine attraktive Gestaltung zu ermöglichen, werden dafür private Grundstücksflächen mit eingebunden.

Die Planung sieht im Zusammenhang mit der Anordnung von ausreichend Besucherstellplätzen eine Verlagerung der Gehwegflächen auf die privaten Grundstücke vor. Zur Sicherstellung der geänderten Wegeführung sollen die dafür erforderlichen privaten Flächen öffentlich gewidmet werden. Die exakte Wegeführung ist im Zusammenhang mit der Platzgestaltung im Rahmen des Bauantrages mit Freiflächengestaltungssplan abzustimmen. Es wird eine Mindestbreite für die Wege mit 1,50 m festgesetzt.

Um die Verknüpfung mit dem nördlich angrenzenden Hochstift-Freising-Platz zu verbessern und die Barrierewirkung der Karolingerstraße abzumildern soll zudem eine Verkehrsinsel die Wegevernetzung verbessern. Da eine Straßenplanung für den Umbau noch nicht vorliegt wird im Bebauungsplan eine Mindestgröße festgesetzt, die auch die geplante Vernetzung über Grünstrukturen sicher ermöglichen soll.

Bei der Planung ist die Kfz-Stellplatzsatzung der Gemeinde Gilching einzuhalten, wonach je nach Wohnungsgröße 1-3 Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen sind. Der Nachweis dieser Stellplätze hat in einer

- 9 -

April 2023

- 10 -

Tiefgarage zu erfolgen. Für die zusätzlich erforderlichen 20% für Besucherstellplätze sind Stellplätze entlang der Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anzulegen. 10% der oberirdischen Stellplätze sind behindertengerecht auszubilden.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Karolingerstraße. Die Anordnung der Rampe ist dabei so gewählt, dass möglichst keine zusätzlichen Beeinträchtigungen z.B. durch Blendwirkungen auf die umliegenden Bebauungen entstehen.

Auch Lüftungsöffnungen der Tiefgarage werden nur so zugelassen, dass daraus keine Beeinträchtigungen für die umliegenden Bestandsgebäude entstehen.

Eine Zufahrtsmöglichkeit für Rettungsfahrzeuge / Feuerwehr besteht vom Hochstift- Freising-Weg aus. Der Raum für notwendige Bewegungsflächen der Einsatzfahrzeuge wird dabei freigehalten.

#### Grünordnung

Zur Schaffung positiver Wohnbedingungen wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Grünordnung getroffen. Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen und im Hofbereich sorgen dabei für eine Eingrünung der Neubauten. Die Dachflächen der Wohngebäude und der Tiefgarage werden soweit möglich begrünt. Auch Fassadenflächen sind in Teilbereichen zu begrünen. Bei der Artenliste wurde besonders darauf geachtet attraktiv blühende Arten mit aufzunehmen.

Um trotz der relativ hohen Dichte eine hohe Wohnqualität zu schaffen, sollen alle erforderlichen Stellplätze außer den oberirdisch geforderten in einer Tiefgarage untergebracht werden. Für die geforderte Erdüberdeckung bei Baumpflanzungen sind ggf. Geländemodifizierungen erforderlich, die attraktiv in die Spielplatzgestaltung integriert werden sollten.

Da der Geltungsbereich im Bereich wichtiger Grün- und Wegevernetzungen aus dem Ortskern in die nördlich und westlich angrenzenden Wohnbereiche und die Entwicklungsfläche auf der Gilchinger Glatze liegt, wurden vermehrt Baumpflanzungen im öffentlichen Raum festgesetzt, die eine Vernetzung der Bereiche unterstützen sollen. Da die genaue Lage erst im Zusammenhang mit der Objektplanung für den Straßenraum erfolgen kann, sind hinsichtlich der Standorte Abweichungen zulässig. Dem Kreuzungsbereich der Karolinger Straße mit dem Hochstift-Freising-Platz / Weg kommt dabei besondere Bedeutung zu. Hier soll eine Platzfläche mit neu zu pflanzenden Bäumen entstehen. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die genaue Gestaltung gilt es im Vorfeld mit der Gemeinde abzustimmen.

## **7. Erschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz.

Zur städtebaulichen Aufwertung ist vorgesehen den Verkehrsraum umzugestalten und den unmittelbaren Kreuzungsbereich als Platz anzulegen. Die bestehenden Fahrbahnkanten im Kreuzungsbereich werden durch die Planung verändert, da die Gehwege im Bereich der Neubauten von der Fahrbahnkante weg hin zu den Gebäuden verlagert werden. So können die Besucherstellplätze gut angefahren werden und die Wege werden sicher von den PKW-Verkehrsabläufen getrennt. Die uneingeschränkte und unwiderrufliche Benutzung der auf die Privatflächen verlegten Wegeflächen für die Allgemeinheit wird im Städtebaulichen Vertrag gesichert.

Alle notwendigen bestehenden Verkehrsbewegungen werden trotz Umbaumaßnahme weiterhin gesichert.

## **8. Baugrund, Altlasten**

Es wird davon ausgegangen, dass auf dem Grundstück grobkörniger Kies ansteht, der ausreichend sickertfähig ist, um das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Vor Baubeginn muss vom Planer ein Sickertest durchgeführt werden, um die Möglichkeiten zur Versickerung von Niederschlagswasser zu prüfen.

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Vor Baubeginn ist vom Bauherrn eine Kampfmitteluntersuchung durchzuführen.

## **9. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist vollständig mit Abwasser und Wasser erschlossen. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und Abwasseranlagen angeschlossen sein. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt auf dem Grundstück. Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W405.

Das Gebiet ist jetzt schon größtenteils versiegelt. Um den wichtigen Aspekt des Schutzes vor Starkregenereignissen zu folgen, werden die Bezugshöhe für WA1 und WA2 so festgesetzt, dass diese ca. 10 cm über der bestehenden Fahrbahnoberkante liegen. Eine größere Höhenlage des Erdgeschosses wird wegen der städtebaulichen Wirkung / Höhenentwicklung und der Barrierefreiheit in diesem Gebiet nicht als Lösung gesehen.

April 2023

- 12 -

## 10. Schallschutz

Der Immissionsschutz wurde bei der Gebietsfestsetzung im Flächennutzungsplan berücksichtigt.

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 700-00277-SU vom 30.03.2023 (sh. Anlage)) wurden die Geräuscheinwirkungen und -auswirkungen durch Verkehrs- und Anlagenlärm im Rahmen des Bebauungsplanes prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchG, TA Lärm sowie der 18. BImSchV bzw. des KJG beurteilt.

Die mit der Untersuchung vorgeschlagenen Festsetzungen zu technischen Vorkehrungen und Maßnahmen bei Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, Tiefgaragenrampen und stationären haustechnischen Anlagen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

### Verkehrslärm

Nach Errichtung des Planvorhabens können die höchsten Verkehrslärmpegel mit bis zu 65/57 dB(A) tags/nachts im Bereich des geplanten WA 1, entlang der Karolingerstraße, nicht ausgeschlossen werden. Im Bereich des geplanten WA 2 können Verkehrslärmpegel mit bis zu 59/51dB(A) tags/nachts, entlang des Hochstift-Freising-Weg, nicht ausgeschlossen werden. Im rückwärtigen Bereich können im geplanten WA 3 Verkehrslärmpegel von bis zu 54/47 dB(A) tags/nachts nicht ausgeschlossen werden.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete mit 55/45 dB(A) tags/nachts werden damit im WA 1 um bis zu 10/12dB(A) tags/nachts und im WA 2 um bis zu 4/6 dB(A) tags/nachts überschritten. Innerhalb des WA 3 werden die Anforderungen am Tag zuverlässig eingehalten und in der Nacht um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Auf ebenerdigen Freiflächen im Innenhof werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Parkanlagen mit 55 dB(A) tags zuverlässig eingehalten. Entlang der Karolingerstraße bzw. des Hochstift-Freising-Weg werden die Anforderungen überschritten. Im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) entsteht auf Freiflächen keine Schutzbedürftigkeit.

Auf Dachfreiflächen im WA 2 können Verkehrslärmpegel von bis zu 59 dB(A) tags nicht ausgeschlossen werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Parkanlagen mit 55 dB(A) tags werden damit um bis zu 4 dB(A) tags überschritten.

Die durchgeführten Berechnungen zeigen, dass eine vergleichbare Verkehrslärmsituation bereits in der heutigen Bestandssituation vorliegt.

April 2023

- 13 -

### Verkehrslärm–Schallschutz für Baukörper

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV i. d. R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass einer Abwägung keine grundsätzlichen schalltechnischen Gesichtspunkte entgegenstehen und (noch) gesunde Wohnverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für allgemeines Wohngebiet beträgt 59/49 dB(A) tags/nachts.

Die Grenze von beginnenden Gesundheitsgefährdungen liegt bei einer dauerhaften Lärmbelastung von mehr als 70/60 dB(A) tags/nachts. Gerade im Nachtzeitraum entspricht der gesundheitsgefährdende Lärmpegelwert von 60 dB(A) dem Grenzwert der Lärmsanierung gemäß der VLärmSchR 97 (für Wohngebiete), der bei Neuplanungen keinesfalls überschritten werden sollte, da anderenfalls unmittelbar ein Lärmsanierungsfall entstehen würde. Da im vorliegenden Fall, unter Anderem, Wohnnutzungen bereits bestehen und geplant sind, wird von einer Grenze mit 70/60 dB(A) tags/nachts für beginnende Gesundheitsgefährdungen und damit mit einer Obergrenze für die städtebauliche Abwägung ausgegangen. Im vorliegenden Fall werden Verkehrslärmpegel auf dem Niveau von beginnenden Gesundheitsgefährdungen mit 70/60 dB(A) tags/nachts nicht erreicht.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. Aufgrund des Art. 13 Abs. 2 BayBO und der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB), Ausgabe April 2021, ist der/die Bauherr(in) verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach Nr. 7 der DIN 4109-1, Januar 2018, im Rahmen der Bauausführung zu bemessen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden nicht festgesetzt, sondern lediglich die Anwendung der DIN 4109. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insb. beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm zu berücksichtigen.

In den Bereichen des Plangebietes mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und/oder mit Überschreitungen gesundheitsgefährdender Beurteilungspegel müssen im Falle des Neubaus bzw. der genehmigungsbedürftigen Änderung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) weitergehende aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden, die über die Mindestanforderungen zum Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109 hinausgehen.

Für die geplanten Baukörper in den Baugebieten WA 1 und WA 2 zeigt sich, dass an den Gebäudefassaden zur Karolingerstraße bzw. zum Hochstift-Freising-Weg (sowie jeweils seitlich dazu gewandt) Verkehrslärmpegel mit 59/49 dB(A) tags/nachts überschritten werden. Im

April 2023

- 14 -

geplanten WA 2 betrifft dies auch Gebäuderücksprünge (Dachgeschoss) entlang des Hochstift-Freising-Weg bzw. seitlich dazu gewandte Außenfassaden. Der notwendige Schallschutz für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) kann in den mit Planzeichen gekennzeichneten Bereichen im WA 1 und WA 2 durch passive Maßnahmen d. h. durch ein ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile (Wände, Fenster, Dach etc.), in Verbindung mit einer fensterunabhängigen Belüftungseinrichtung hergestellt werden. Fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten werden notwendig, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, sofern die Fenster geschlossen sind. Insbesondere während der Nacht, in der eine Stoßlüftung nicht möglich ist, muss eine Belüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet sein, wenn die Höhe des Außenlärmpegels auch ein zumindest teilweises Öffnen der Fenster unmöglich macht. Ausnahmen können zulässig sein, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können. Dies wird entsprechend festgesetzt (A 9.3.2).

#### Verkehrslärm–Schallschutz für Frei- und Außenwohnbereiche

Auch für Frei- und Außenwohnbereiche ebenerdig oder an Gebäudefassaden (Privatgärten, Terrassen, Parkanlagen, Balkone, Dachterrassen etc.) können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (hilfsweise) i. d. R. einen gewichtigen Hinweis darauf darstellt, dass gesunde Wohnverhältnisse vorliegen. Der maßgebliche Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV beträgt für Wohngebiete 59 dB(A) am Tag. Für Kinderfreispielflächen wird im Rahmen der Bauleitplanung ein Zielwert von 55 dB(A) am Tag (entsprechend dem Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete) mit einem Abwägungsspielraum bis maximal 59 dB(A) am Tag angestrebt. Im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) entsteht auf Freibereichen i. d. R. keine Betroffenheit.

Für ebenerdige Freiflächen sowie Frei- und Außenwohnbereiche an den Gebäudefassaden im Baugebiet WA 1, entlang der Karolingerstraße sowie seitlich dazu gewandt, zeigt sich, dass die Anforderungen mit 59 dB(A) am Tag überschritten werden. Ebenso zeigt sich, dass der Zielwert mit 55 dB(A) am Tag auf Freiflächen entlang der Karolingerstraße sowie entlang des Hochstift-Freising-Weg in den Baugebieten WA 1 und WA 2 überschritten wird.

Die gegenständliche Planung reagiert bereits entsprechend günstig auf die Verkehrslärmsituation, da ebenerdige Frei- und Außenwohnbereiche sowie Kinderfreispielflächen in den Innenhof, d. h. in die durch die Planbaukörper des WA 1 und WA 2 abgeschirmten Bereiche angeordnet werden. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind ebenerdige Frei- und Außenwohnbereiche sowie Kinderfreispielflächen entlang der Karolingerstraße und des Hochstift-Freising-Weges daher auszuschließen. Ausnahmen davon können zulässig sein, sofern nachgewiesen werden kann, dass durch aktive Schallschutzmaßnahmen (Schall-

- 14 -

April 2023

- 15 -

schutzwände, Geländeabsenkungen, Nebengebäude etc.) ein Verkehrslärmpegel von maximal 59 dB(A) am Tag in der Mitte der jeweiligen Freifläche und in zwei Meter über Oberkante Nutzfläche nicht überschritten wird. Dies wird entsprechend festgesetzt (A 9.3.3).

Der notwendige Schallschutz für Frei- und Außenwohnbereiche an Gebäudefassaden (z. B. Balkone, Loggien etc.) ist in den im Planteil gekennzeichneten Bereichen des WA 1 durch Schallschutzkonstruktionen (z. B. Vergasung mit verschiebbaren Glaselementen oder einseitig zum Lärm geschlossene Ausführungen) oder als Wintergärten auszuführen. Ausnahmen können zulässig sein, sofern nachgewiesen werden kann, dass ein Verkehrslärmpegel von maximal 59 dB(A) am Tag in der Mitte der jeweiligen Freifläche und in zwei Meter über Oberkante Nutzfläche nicht überschritten wird. Dies wird entsprechend festgesetzt (A 9.3.3).

Im Zuge der gegenständlichen Planung besteht die Möglichkeit der Anordnung von Frei- und Außenwohnbereichen auf Dachflächen im Baugebiet WA 2. Die durchgeführten Berechnungen zeigen, dass die Anforderungen an Frei- und Außenwohnbereichen mit 59 dB(A) tags in der Mitte von Frei- und Außenwohnbereichen und in 2 m Höhe über OK Nutzfläche auf dem Dach des WA 2 im vorliegenden Fall eingehalten werden können.

#### Verkehrslärm–Neubau und wesentliche Änderung von Verkehrswegen

Der Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen fällt in den Anwendungsbereich der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV. Im Zuge der Planung sind bauliche Eingriffe in die bestehenden Verkehrswege Karolingerstraße bzw. Hochstift-Freising-Weg vorgesehen.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans „Hochstift-Freising-Weg / Karolingerstraße“ bindet Teile der Karolingerstraße bzw. des Hochstift-Freising-Weg in das Plangebiet ein. Im Rahmen des Planvorhabens ist davon auszugehen, dass zur Erschließung des Plangebietes bzw. der Baufelder lediglich Einfahrten bzw. Anbindungen an die bestehenden Straßen vorgesehen werden und nicht in die bauliche Substanz der Straßen eingegriffen wird. Es ist zu erwarten, dass durch diese Maßnahmen die Leistungsfähigkeit der bestehenden Karolingerstraße und des Hochstift-Freising-Weg nicht gesteigert wird. Eine Verschlechterung der bisherigen Lärmsituation lässt sich aus der zu erwartenden Verkehrsmenge des Planvorhabens ebenso nicht erwarten, sodass im vorliegenden Fall nicht von einem erheblichen baulichen Eingriff ausgegangen wird.

#### Verkehrslärm–Verkehrliche Auswirkung auf die Nachbarschaft

Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren ist eine Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft sinnvoll und in der Praxis üblich. Planvorhaben führen ggfs. durch Fassaden- und Wandreflexionen, durch Abschirmungen aufgrund der

April 2023

- 16 -

Planbebauung sowie aufgrund der Änderung von Verkehrswegen zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft.

Die DIN 18005 enthält keine Regelungen zum Umgang mit Pegelerhöhungen infolge eines Bebauungsplans. Die Auswirkungen des Planvorhabens wurden daher im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet. Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Beurteilungspegels aus Verkehrslärm von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) tags/nachts nicht erreicht oder weitergehend überschritten werden (dies gilt nicht in Gewerbegebieten).

Die durchgeführten Berechnungen zeigen, dass aufgrund von Reflexionen an den Plangebäuden ganztägige Erhöhungen der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft, im Bereich der Karolingerstraße sowie des Hochstift-Freising-Platz bzw. -Weg, zu erwarten sind. Bei einer hilfsweisen Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Verkehrsrgeräusche in der Nachbarschaft nach den Maßgaben der 16. BImSchV sind jedoch keine negativen Auswirkungen durch das Planvorhaben zu erwarten. Somit besteht kein Anspruch seitens der Nachbarschaft auf Lärmvorsorgemaßnahmen i. S. der 16. BImSchV.

#### Anlagengeräusche – Vorbelastung durch Betriebe und Anlagen außerhalb des Plangebietes

Im Umfeld bzw. im Weiteren Umgriff des Plangebietes befinden sich kleinteilige Gewerbenutzungen (Fahrschule, Fitnesscenter) im Bereich der Kreuzung Karolingerstraße / Hochstift-Freising-Platz bzw. zum Teil gewerbliche bzw. Freizeitnutzungen im Bereich des Rathausplatzes (Gemeindebücherei, öffentlicher Biergarten).

Aufgrund der Art dieser Nutzungen, den bereits bestehenden Nutzungszeitbeschränkungen gemäß benachbarter Bauleitplanungen (vgl. Bebauungsplan bzw. Teiländerungen Bebauungsplan „Ortszentrum“) und der bestehenden Nachbarschaftssituation kann im vorliegenden Fall davon ausgegangen werden, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete mit 55/40 dB(A) Tag/ Nacht bereits an den bestehenden und näher zur Vorbelastung gelegenen Immissionsorten in der Nachbarschaft des Plangebietes eingehalten werden. Die gegenständliche Planung rückt zudem von potentiellen Vorbelastungen ab, sodass Konflikte im Plangebiet im Zusammenhang mit der Vorbelastung nicht zu erwarten sind.

#### Anlagengeräusche – Zusatzbelastung durch Anlagen innerhalb des Plangebietes

Relevante Anlagenlärmmissionen gehen im Plangebiet von der geplanten Quartiersgarage, den ebenerdigen Stellplätzen entlang der Karolingerstraße bzw. entlang des Hochstift-Freising-Weg, dem geplanten Kinderspielplatz sowie von stationären, haustechnischen Anlagen (Klima-, Raumlufttechnikanlagen etc.) aus.

- 16 -

April 2023

- 17 -

### Quartiersgarage und ebenerdige Stellplätze für Anwohner

Bei Tiefgaragen bzw. Stellplätzen von Wohnanlagen handelt es sich nicht um gewerbliche Anlagen i. S. der TA Lärm. Für die Beurteilung von Parkplatzimmissionen durch diese Nutzungen liegt derzeit kein technisches Regelwerk vor. Grundsätzlich sind Immissionen durch Stellplätze in einer Tiefgarage bzw. durch ebenerdige Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Wohnnutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem Wohngebiet hinzunehmen, da sie zu den üblichen Alltagserscheinungen in Wohngebieten gehören (vgl. hierzu Parkplatzlärmstudie).

Die orientierend durchgeführten Berechnungen zur Nutzung der Tiefgarage (mit Einhausung und schallabsorbierender Auskleidung der Decken und Wände der Tiefgaragenrampe) und der ebenerdigen Stellplätze durch künftige Anwohner haben gezeigt, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete mit 55/40 dB(A) Tag/Nacht am Tag innerhalb und außerhalb des Plangebietes zuverlässig eingehalten werden können. In der Nacht können Überschreitungen von bis zu 3 dB(A) außerhalb des Plangebietes bzw. bis zu 6 dB(A) innerhalb des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden.

Zum Schutz der bestehenden und geplanten Wohnnutzungen wird daher festgesetzt, dass die Tiefgaragenrampe eingehaust ausgeführt wird und die Innenwände und -decken schallabsorbierend ausgekleidet werden müssen. Dabei sind die inneren Seitenwände und die Decke der eingehausten Rampe mit schallabsorbierendem Material auf einer Fläche von mindestens 300 m<sup>2</sup> zu verkleiden (z. B. Tektalan oder technisch vergleichbares Material). Als akustische Mindestanforderung wird ein Absorptionskoeffizient  $\alpha_{500\text{Hz}} \geq 0,7$  bei 500 Hz festgesetzt. Die Einhausung der Rampe hat ein Schalldämmmaß von  $R_w = 25$  dB aufzuweisen.

Unter Berücksichtigung dieser Festsetzung verbleiben Überschreitungen außerhalb des Plangebietes von bis zu einem dB(A) nachts. Aus schalltechnischer Sicht erscheinen die Überschreitungen außerhalb des Plangebietes als abwägungsfähig, da es sich dabei um Geräusche aus den üblichen Alltagserscheinungen im Zusammenhang mit der Nutzung eines Wohngebietes handelt, die in jedem Wohngebiet hinzunehmen sind.

Zur aktiven Abschirmung wird zusätzlich zwischen Tiefgaragentor und Karolingerstraße, entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze (Fl.-Nr. 1321/14) bzw. in Verlängerung der Tiefgaragenzufahrt eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2 m über Gelände festgesetzt (A 9.3.4).

Auch innerhalb des Plangebietes können verbleibende Überschreitungen im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) nicht ausgeschlossen werden. Dem kann im Sinne einer planerischen Optimierung entgegengewirkt

April 2023

- 18 -

werden, indem im direkten Nahbereich der Tiefgarage sowie der ebenerdigen Stellplätze keine lüftungstechnisch notwendigen Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) errichtet werden. Im vorliegenden Fall betrifft dies die nordwestliche Außenfassade im WA 1 (zur Karolingerstraße) bzw. die nordöstliche Außenfassade im WA 2 (zum Hochstift-Freising-Weg).

Zur Minimierung der Immissionen durch die Tiefgarage werden Mindestabstände von Lüftungsöffnungen zu Fenstern und Terrassen, um Beeinträchtigungen durch gesundheitsschädliche Bestandteile der Abluft zu reduzieren, empfohlen.

#### Soziale Einrichtung Kinderspielplatz (Freizeit-/Sportlärm)

Der geplante Kinderspielplatz im Innenhof zwischen den geplanten Baufeldern WA 1, WA 2 und WA 3 fällt als soziale Einrichtung im weitesten Sinne unter den Anwendungsfall der 18. BImSchV bzw. hier unter den Anwendungsfall des KJG. Die Nutzung dieser Anlage ist im Rahmen des KJG auf den Zeitraum 7-22 Uhr beschränkt und die entstehenden Geräusche werden maßgeblich durch Kommunikationsgeräusche von spielenden Kindern (laute Rufe bis zu sehr lauten Schreien) erzeugt.

Die durchgeführten Berechnungen zu kurzzeitigen Geräuschspitzen zeigen, dass die Anforderungen der 18. BImSchV an Allgemeine Wohngebiete mit 55 dB(A) am Tag bereits ab einem Abstand zu schutzbedürftigen Nachbarnutzungen von bis zu 13 m eingehalten werden können. Dieser Abstand kann im vorliegenden Fall zu schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebietes hergestellt bzw. eingehalten werden. Innerhalb des Plangebietes kann dieser Mindestabstand nicht eingehalten werden.

Die zu erwartenden Geräusche durch die Nutzung des Kinderspielplatzes erscheinen innerhalb und außerhalb des Plangebietes jedoch aus schalltechnischer Sicht als abwägungsfähig, da Kindergeräusche mit Verweis auf § 22 Abs. 1a des BImSchG keine schädlichen Umwelteinwirkungen darstellen. Gemäß Art. 2 des KJG sind „die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, als sozialadäquat hinzunehmen“

#### Stationäre, haustechnische Anlagen

Im Zusammenhang mit der Nutzung und dem Betrieb von stationären, haustechnischen Anlagen (Klima-, Raumlufteinrichtungen etc.) können Konflikte innerhalb und außerhalb des Plangebietes nicht pauschal ausgeschlossen werden.

Es wird daher festgesetzt (A 9.3.5), dass stationäre, haustechnische Anlagen im Rahmen der Bauausführung so zu planen und zu betreiben sind, dass tagsüber und nachts in Summe mit den anderen Geräuschquellen die Anforderungen der TA Lärm an den maßgeblichen

April 2023

- 19 -

Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft eingehalten werden und die Bedingung  $IRWA = IRW - 15 \text{ dB(A)}$  tags/nachts erfüllt ist. Diese Bedingung dient auch, um etwaige Zuschläge für Tonhaltigkeit sowie Vorbelastungen (Stellplätze, Tiefgarage etc.) ausreichend zu berücksichtigen (der Nachtwert gilt nur für den Fall, dass ein Betrieb der stationären, haustechnischen Anlagen im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) erforderlich ist).

Die genaue Geräuscentwicklung von sich künftig ansiedelnden Anlagen bzw. sozialen Einrichtungen innerhalb des Plangebietes ist von den konkreten (derzeit noch nicht abschließend bekannten) Nutzungen (z. B. tatsächliche Fahrbewegungen Tiefgarage, Anzahl spielender Kinder etc.) und der Lage von Geräuschquellen (Klimatechnik, haustechnische Anlagen etc.) abhängig. Die schalltechnische Verträglichkeit von dem Geräuschcharakter vergleichbaren gewerblichen Nutzungen mit der Nachbarschaft ist daher im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens anhand von konkreten Planungen zu untersuchen bzw. nachzuweisen.

## 11. Grünordnung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme zur Innenentwicklung im Bestand. Naturschutzrechtlichen Belange sind von der Planung nicht betroffen.

Alle grünordnerischen Festsetzungen dienen der Sicherung und Festlegung der optimalen Durchgrünung in der geplanten Wohnanlage und zugleich zur übergeordneten Vernetzung von Grünstrukturen. Insgesamt wird durch die Baumaßnahme auf der nahezu vollständig versiegelten Fläche eine deutliche Verbesserung der innerörtlichen Grünstrukturen erzielt, zu denen die Baumpflanzungen entlang der Straßenräume einen wesentlichen Beitrag leisten.

## 12. Klimaschutz

Erneuerbare Energien sind grundsätzlich zulässig und werden nicht reglementiert.

Weiterhin wird durch die Eingliederung von Stromzapfstellen die Elektromobilität gefördert und als Beitrag für den Artenreichtum die Pflanzung blühender Baumarten (sh. Pflanzliste) empfohlen.

Durch die kompakte Bauweise wird zudem der Grundstein für einen reduzierten Energiebedarf der Einzelgebäude gelegt.

## 13. Flächenverteilung

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 2.865 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 1.025 m <sup>2</sup>
Plangebiet insgesamt:	<u>ca. 3.890 m<sup>2</sup></u>

- 19 -

April 2023

- 20 -

#### 14. Verfahren

Die Planaufstellung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da die Parameter von dessen Absatz 1 erfüllt sind. In diesem wird gemäß dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig, da es sich vorliegend um eine städtebauliche Planung handelt, die kein Städtebauprojekt ermöglicht, das über den vorgegebenen Richtwerten gemäß UVPg, Anlage 1, Nr. 18 liegen würde.

#### Anlagen:

Verschattungsuntersuchung  
Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 700-00277-LI  
30.03. 2023

Schalltechnischen Untersuchung  
Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 700-00277-SU  
30.03 2023

Fassung: 24.04.2023

Gilching, den .....

München, den.....

.....  
(Erster Bürgermeister)

.....  
(Planfertiger)