

Gemeinde Kranzberg

Landkreis Freising

Regierungsbezirk Oberbayern



Begründung zur
1. Änderung des Bebauungsplanes

„Kranzberger See“

in der gültigen Fassung vom 10.11.1982
umfassend die Flurstücke 206 und 206/7

Freising, 30.11.2018

Inhalt

| | | |
|-----|--------------------------------------|----|
| 1 | Geltungsbereich, Planungserfordernis | 3 |
| 1.1 | Geltungsbereich | 3 |
| 1.2 | Ausgangslage | 3 |
| 1.3 | Erforderlichkeit und Veranlassung | 3 |
| 1.4 | Planungsrechtliche Voraussetzungen | 4 |
| 2 | Planinhalt | 5 |
| 2.1 | Übergeordnete Planung | 5 |
| 2.2 | Planungsziel | 6 |
| 2.3 | Wesentlicher Planinhalt | 6 |
| 2.4 | Begründung, Abwägung | 7 |
| 2.5 | Grünordnung | 9 |
| 2.6 | Umweltbericht | 10 |
| 2.7 | Lärmschutzmaßnahmen | 10 |
| 3 | Auswirkungen der Planung | 12 |
| 3.1 | Soziale Auswirkungen | 12 |
| 3.2 | Verkehrliche Auswirkungen | 12 |
| 3.3 | Umweltauswirkungen | 12 |
| 4 | Verfahren | 13 |
| 5 | Hinweise | 13 |
| 5.1 | Denkmalpflege | 13 |
| 5.2 | Bodenschutz | 13 |

1 Geltungsbereich, Planungserfordernis

1.1 Geltungsbereich

Der bestehende Bebauungsplan „Kranzberger See“ in seiner gültigen Fassung vom 10.11.1982 umfasst das Erholungsgebiet Kranzberger See als Sondergebiet, das unmittelbar im Südwesten an die Ortschaft Kranzberg anschließt, sowie einen kleinen Teil Dorfgebiet mit Wohnbebauung im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs.

Der Planungsumgriff der ersten Änderung des Bebauungsplanes betrifft die Flurnummern 206 und 206/7 und ersetzt in diesem Bereich den bestehenden Bebauungsplan, der restliche Geltungsbereich bleibt von der Änderung unberührt.

Der Bebauungsplan wird digital auf der Grundlage der aktuellen DFK erstellt. Dadurch können sich Anpassungen an die Parzellen- bzw. Grundstücksgrenzen ergeben.

1.2 Ausgangslage

Die Gemeinde Kranzberg liegt ca. 11 km westlich der Stadt Freising im Naturraum „Ampertal“ und dem tertiären Hügelland. Das Planungsgebiet selbst befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Hauptortes Kranzberg im Bereich Unteren Dorfstraße.

Der bestehende Bebauungsplan sieht im Bereich der Flurnummern 206 und 206/7 eine öffentliche Parkplatzfläche vor, die dem Erholungsgebiet Kranzberger See zugeordnet ist. Zum jetzigen Zeitpunkt wird dieser Bereich nicht mehr für Parkierung genutzt, da in näherer Umgebung ausreichend Parkplätze zur Verfügung stehen. Aktuell liegt die Fläche brach.

1.3 Erforderlichkeit und Veranlassung

Es ist Aufgabe der Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Ebenso sollen wirtschaftliche und soziale Belange der Bevölkerung berücksichtigt werden.

Durch den anhaltend hohen Siedlungsdruck im Großraum München hat der ländliche Raum im Münchner Umland zunehmend an Bedeutung gewonnen und so gibt es gerade dort eine stetig steigende Nachfrage nach Wohnraum.

Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1982 ist die Bevölkerungszahl in Kranzberg von ca. 2500 auf 4100 im Jahr 2016 angestiegen, das entspricht einem Zuwachs um 64%. Im gleichen Zeitraum hat sich die Altersstruktur der Gemeinde stark verändert. Während sich die Zahl der 0-40-Jährigen nur geringfügig verändert hat, hat der Anteil der Einwohner über 40 Jahre deutlich zugenommen, so dass neben der Bevölkerungszahl auch deren Durchschnittsalter kontinuierlich angestiegen ist (Quelle: Statistik kommunal 2017).

Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, sieht sich die Gemeinde in der Pflicht Flächen für eine Seniorenwohnanlage, aber auch für Mehrgenerationenwohnen zur Verfügung zu stellen, um dem Bedarf an zusätzlichem und flexibel nutzbarem Wohnraum gerecht zu werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kranzberger See“ möchte die Gemeinde Kranzberg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Anschluss an die bereits bestehende Bebauung schaffen.

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes begründet sich gemäß § 1 Abs. 3 BauGB durch den Beschluss des Gemeinderates vom 20.02.2018, im Bereich des Planungsumgriffs der Bebauungsplanänderung ein Mehrgenerationenhaus zu errichten. Die Gemeinde entspricht mit der vorliegenden Bauleitplanung dem sich ergebenden Bedarf an Bauland für Wohnen.

1.4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Um die genannten Nutzungen unterzubringen, sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 3, 5 und 7 BauGB zu gewährleisten, ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes notwendig.

Die Gemeinde Kranzberg hat daher gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung vom 20.02.2018 beschlossen, für den Bereich der Flurnummern 206 und 206/7 den Bebauungsplan „Kranzberger See“ in der Fassung vom 11.10.1982 zu ändern.

Im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan wie auch im Flächennutzungsplan ist der Bereich der Änderung als Öffentliche Parkplatzfläche festgesetzt bzw. ausgewiesen.

Im Zuge der derzeitigen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird für diese Fläche eine Ausweisung als WA (allgemeines Wohngebiet) mit der Zweckbestimmung Mehrgenerationenhaus auf dem Flurstück 206/7 angestrebt.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kranzberger See“ sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südwestlichen Ortsrand des Hauptortes Kranzberg. Das Planungsgebiet wird nach Südwesten mit einer öffentlichen Grünfläche abgeschlossen. Der teilweise Erhalt des Baumbestandes auf der jetzt als Parkplatz ausgewiesenen Fläche ist Teil der Festsetzung.

2 Planinhalt

2.1 Übergeordnete Planung

2.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, 1.09.2013, mit Änderung vom 21.02.2018) liegt die Gemeinde Kranzberg im allgemeinen ländlichen Raum in der Region München (14).

Das LEP Bayern formuliert unter anderem folgende Punkte:

- Abwanderung vermindern (Kapitel 1.2.2)

Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

- Vermeidung von Zersiedlung - Anbindegebot (Kapitel 3.3):

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

2.1.2 Landkreisentwicklungskonzept Freising

Das Landkreisentwicklungskonzept beinhaltet unter anderem folgende Punkte, die wiederum dem LEP Rechnung tragen:

- Der Landkreis Freising bekennt sich zur Reduktion des zukünftigen Flächenverbrauchs. Der hohen Flächeninanspruchnahme und der Gefahr der Zersiedelung der Landschaft soll deshalb gemeinsam entgegengewirkt werden. Neue Gewerbegebiete und Wohngebiete und Ausgleichsflächen sollen soweit sinnvoll räumlich abgestimmt werden. Hierzu soll auf der Grundlage gemeinsamer Grundsätze für flächensparendes Bauen und Erschließen ein regelmäßiger informeller Informationsaustausch zwischen allen Städten und Gemeinden stattfinden.
- Im Landkreis Freising besteht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Die Schaffung von neuem Wohnraum muss an die Möglichkeiten und Kapazitäten der einzelnen Gemeinden angepasst werden. Dabei geht es im südlichen Teil des Landkreises mehr um eine moderate Abschwächung, in der Hallertau und den übrigen Landkreisteilen um eine Stabilisierung des Wachstums. Das Wohnraumangebot soll an den bestehenden Bedürfnissen und der bestehenden Infrastruktur ausgerichtet werden. Dabei soll auch eine bessere Koordination zwischen Wohnraum- und Arbeitsplatzangeboten erreicht werden. Im Rahmen einer interkommunalen Initiative

sollen sowohl das Engagement der Wirtschaft, insbesondere auch der Flughafen Gesellschaft, beim Bau bezahlbaren Wohnraums gestärkt, als auch die kommunalen Aktivitäten im öffentlich geförderten Wohnungsbau abgestimmt werden. Die Verfügbarkeit von vorhandenen Gebäuden zur Schaffung von Wohnraum soll durch geeignete Maßnahmen erhöht werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird diesen Grundsätzen entsprochen.

2.2 Planungsziel

Mit der Ausweisung der Fläche zum allgemeinen Wohngebiet (WA) und der Zweckbestimmung Mehrgenerationenhaus wird die Grundlage geschaffen, um dem demografischen Wandel Rechnung zu tragen und ein attraktives Lebensumfeld für alle Generationen zu gewährleisten und somit einer Abwanderung entgegenzuwirken.

Das Planungsgebiet schließt an eine bereits bestehende Siedlungseinheit an, erfüllt damit das Anbindegebot und wirkt einer Zersiedelung entgegen.

Gleichzeitig wird eine neue, harmonische Eingangssituation von Südwesten geschaffen, die einen angemessenen Auftakt bildet, die Ortsrandansicht nur unwesentlich verändert und den dörflichen Charakter des Ortes unterstreicht.

2.3 Wesentlicher Planinhalt

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Kranzberg, direkt im Anschluss an die bestehenden Dorfrandbebauung auf der westlichen Seite der Unteren Dorfstraße und nordwestlich des Kranzberger Sees. Topografisch ist die Fläche weitgehend eben und befindet sich auf ca. 445 bis 446,50 m über NN.

- Dem Vorschlag des neuen Flächennutzungsplanes folgend, wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, um dem gemeindlichen Bedarf an Wohnbauflächen nachzukommen
- Die Bebauung erfolgt im Inneren der festgelegten Baugrenzen, die gemeinsam mit der maximal festgesetzten bebaubaren Grundfläche die Baukörper definieren und dem städtebaulich angestrebten Erscheinungsbild entsprechen.
- Die Dachform betreffend ist eine Satteldachbebauung vorgesehen, deren Neigung im Einzelnen festgesetzt wird und sich nach Höhe und Lage der Gebäude staffelt. Die Firstrichtung wird senkrecht zur Straße festgelegt.
- Die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBo ist einzuhalten. Im Bereich der Flurnummer 206 dürfen sich die Abstandsflächen an den Giebelseiten der Gebäude ausnahmsweise überschneiden, sofern Belichtung und Belüftung sichergestellt sind.
- Die Parkierung erfolgt gesammelt über Stellplätze oder Carports in klar definierten Bereichen und ermöglicht somit ungestörte Grünflächen auf den anderen Grundstücksteilen. Besucherstellplätze sind in ausreichender Zahl berücksichtigt.

- Erschlossen werden die Grundstücke direkt über die Untere Dorfstraße, analog zu den Hofstellen im Ort.
- Der Baumbestand auf der jetzigen Parkplatzfläche wird, soweit möglich, erhalten.

2.4 Begründung, Abwägung

- Durch die bereits bestehende Wohnbebauung im Nordosten des Planungsgebietes bietet sich diese Stelle an, um im direkten Anschluss ein Gebiet zu schaffen, das vorwiegend dem Wohnen dient (WA) und den Anforderungen an einen auskömmlichen Grad an Wohnruhe nachkommt. Gleichzeitig entspricht die Nutzung der Ortsrandlage, definiert den „Eingang“ zum Ort neu und erlaubt eine etwas belebtere Erdgeschosszone mit Gemeinschaftsfunktionen.

Die Fläche wird bewusst nicht als Dorfgebiet ausgewiesen, da eine Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe an dieser Stelle nicht vorgesehen ist und ihnen auch kein Entwicklungsvorrang eingeräumt wird. Der zusätzliche Bedarf der Gemeinde an Bauland liegt klar im Bereich der Wohnnutzung.

- Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und der Stellung der baulichen Anlagen soll eine städtebaulich sinnvolle und ansprechende bauliche Entwicklung mit stimmigem Erscheinungsbild gewährleistet werden. Auch wird so der hohe Qualitätsanspruch, der sich durch die prominente Lage des Gebietes am Ortseingang ergibt, sichergestellt. Durch das angegebene Maß der baulichen Nutzung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung auch unter den Gesichtspunkten des Bodenschutzes (§1a Abs. 2 BauGB) erreicht.

Statt einer allgemeinen Geschossflächenzahl (GRZ), wird im Plangebiet für jedes Gebäude eine Größe der maximal überbaubaren Grundfläche festgelegt, um das Maß der baulichen Nutzung zu bestimmen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit maximal 0,6 festgesetzt und bleibt damit deutlich unter der in der BauNVO festgelegten Grenze von 1,2 für allgemeine Wohngebiete. Damit wird zusammen mit den festgelegten Grünflächen eine Durchgrünung des Planungsgebietes erreicht, die den Ansprüchen der Dorfrandlage gerecht wird.

- Für die Gebäude werden maximal zulässige Wandhöhen im Bezug zu den festgesetzten Nullebenen festgelegt, da die Höhenentwicklung der Gebäude allein über die Zahl der Vollgeschosse nicht ausreichend gesteuert werden kann.
- Die festgesetzten Dachneigungen sind abhängig von der Geschossigkeit der Baukörper, so dass höhere Gebäude über flacher geneigte Dächer verfügen, um deren Höhe nicht zusätzlich zu betonen. Niedrigere Bauten können steilere Dächer haben, ein Bindeglied zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung mit steileren Satteldächern darstellen und so den dörflichen Charakter unterstreichen.

Die Firstrichtung wird senkrecht zur Straße festgelegt, um die Ansichtsbreite zur Unteren Dorfstraße gering zu halten.

- An die festgesetzten Baugrenzen darf auch dann herangebaut werden, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen unterschritten werden. Diese Festsetzung ist an einigen Stellen notwendig, um den städtebaulich angestrebten Hofcharakter des Ensembles Mehrgenerationenhaus zu gewährleisten. Belichtung und Belüftung sind trotzdem in ausreichendem Maß gegeben.
- Das geplante Wohngebiet soll mit hoher städtebaulicher, gestalterischer und ökologischer Qualität seinen dörflichen Charakter zeigen, um schon bei der Einfahrt in den Ort den gestalterischen Anspruch der Gemeinde sichtbar zu machen und den späteren Bewohnern eine Quartiersidentität zu ermöglichen.

Die Fassadenflächen dürfen nur mit gebrochenen, nicht intensiv grellen Farbtönen ausgeführt werden, um das harmonische Gesamtbild nicht zu stören.

- Wie auch bei den bestehenden Hofstellen Richtung Ortsmitte erfolgt die Erschließung direkt von der Unteren Dorfstraße aus, um den Erschließungsaufwand und die versiegelte Fläche so gering wie möglich zu halten. Daher wird die Parkierung auf den jeweiligen Grundstücken kompakt zusammengefasst.
Besucherstellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kranzberg auszuweisen, um unkontrolliertes Parken entlang der Unteren Dorfstraße in diesem Bereich zu vermeiden.
- Der zu erhaltende Baumbestand im Westen des Bebauungsplangebietes fungiert als Ortsrandbepflanzung und Pufferzone zu dem weiterhin bestehenden Parkplatz im Südwesten. Dieser Baumbestand erfordert Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen, da Aufschüttungen an dieser Stelle nur in dem Maße möglich sind, wie sie den Fortbestand der Bäume sicherstellen.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind in ihrer Gesamtheit notwendig, um das Gebiet in die Umgebung einzubinden, um das Entwässerungskonzept umzusetzen und eine hohe Freiraumqualität zu erzielen. Diese Festsetzungen zur Grünordnung tragen zu einer städtebaulichen Aufwertung des Gebietes bei und bilden einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung des ökologisch hochwertigen Freiraumkonzeptes.

- Des Weiteren werden an die Gestaltung der Einfriedungen, Stützmauern, Garagenzufahrten, Müllstandplätzen, u.ä. erhöhte Anforderungen gestellt.

Die Gemeinde Kranzberg betreibt seit Jahrzehnten eine maßvolle Siedlungsentwicklung, die sich durch bedarfsgerechte Baugebietsausweisungen zur Abdeckung des örtlichen Baubedarfs auszeichnet.

Durch die vorläufig festgelegten Überschwemmungsgebiete im Ortsinneren, entlang der Amper ist eine Siedlungserweiterung, bzw. -zusammenführung in diesem Bereich nicht möglich. Durch die topografische Lage des Ortes Kranzberg ist auch die Ausdehnung der Siedlungsgebiete nach Osten nur begrenzt möglich.

Für die geplante Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Anschluss an die bereits bestehende Wohnbebauung ist für die Gemeinde kein zusätzlicher Erschließungsaufwand notwendig, da die Grundstücke direkt von der Unteren Dorfstraße aus erreicht werden können, somit wird der Flächenverbrauch geringgehalten.

Das Planungsgebiet bietet den Vorteil, dass durch den großteils zu erhaltendem Baumbestand auf dem Gebiet selber und dem im Südwesten angrenzenden Grundstück das Ortsrandbild einerseits nicht wesentlich verändert wird, andererseits aber der nahe der Straße situierte, giebelständige Baukörper mit steilem Dach deutlich die neue Ortseinfahrt markiert.

Daher bietet sich die Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung an dieser Stelle an.

2.5 Grünordnung

2.5.1 Begrünung des Baugebiets

Die unbebauten und nicht mit einer Erschließungsfunktion belegten Flächen des Vorhabengebiets sind zu begrünen und zu bepflanzen, um einen kleinklimatischen Ausgleich zu erreichen und die gestalterische Qualität der Freiflächen zu erhöhen. Im Westen des Gebiets ist der Baumbestand zu erhalten, um ausreichenden Sichtschutz zu dem Parkplatz zu gewährleisten und die ökologische Qualität der Freiflächen zu erhalten. Zur Minimierung des Versiegelungsgrads und zur Sicherung von ausreichend großen Vegetationsflächen sind Wege und Zufahrten auf ein Mindestmaß zu beschränken.

2.5.2 Baumpflanzungen

Bäume haben durch ihre Staubfilterfunktion, Sauerstoffbildung und Luftbefeuchtung eine wichtige lokalklimatische Ausgleichsfunktion und tragen durch ihr Erscheinungsbild zur Aufwertung von Freiräumen bei. Zudem erfüllen sie einen wichtigen Beitrag als Lebensraum vieler Tierarten. Ihre schattenspendende Wirkung führt zu einer Aufwertung der Freiraumqualität. Im Westen des Grundstückes 206 befinden sich mehrere Baumreihe aus diversen heimischen Bäumen (Birke, Linde, Pappel, Ahorn), die zu erhalten sind. Durch deren Erhaltung soll der grüne Charakter des Ortsrandes erhalten bleiben. Darüber hinaus werden dadurch lineare Gehölzstrukturen erhalten, die bspw. überfliegenden Fledermäusen zur Orientierung dienen können. Gemäß Festsetzung sind im Bereich der Erschließung und Parkierung auf dem Grundstück FlurNr. 206 fünf Bäume zusätzlich zu pflanzen. Auf dem Flurstück 206/7 ist pro 150 qm nicht bebauter Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Über diese Festsetzung können insgesamt ca. 12 Bäume innerhalb des Vorhabengebiets nachgewiesen werden und als Ersatzpflanzung u.a. für die gerodeten Bäume auf dem ehemaligen Parkplatz herangezogen werden.

Beim Verlust von Bäumen, die gem. Festsetzung herzustellen oder zu erhalten sind, ist auf dem Baugrundstück pro gefällttem bzw. abgängigen Baum ein gleichwertiger standortgerechter, heimische Laubbaum aus der Pflanzliste nachzupflanzen, um die Durchgrünung innerhalb des Planungsgebiets langfristig zu gewährleisten.

Um die geplanten Grundstückseinfahrten verkehrssicher mit ausreichend großem Sichtfeld zu gewährleisten, darf in deren Bereich auf einer Höhe von 0,80 – 2,50 m Höhe keine Bepflanzung sein.

2.5.3 Verwendung heimischer Arten

Aufgrund der Ortsrandlage und der Nähe zum Naherholungsgebiet Kranzberger See ist die Ausbreitung von Pflanzenarten vom Planungsgebiet in die freie Natur nicht auszuschließen, sodass bei der gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen sowie bei der Pflanzung von Gehölzen ausschließlich heimische, standortgerechte Arten zu verwenden sind, um die Ausbreitung gebietsfremder Arten in die freie Landschaft zu verhindern und den Vorgaben des §40a BNatSchG Rechnung zu tragen. Zur Sicherstellung der Verwendung von heimischen bzw. standortgerechten Pflanzen, gelten weiterhin die bestehenden Pflanzlisten.

2.6 Umweltbericht

An dieser Stelle wird auf den Umweltbericht verwiesen, der als eigenständiges Dokument beigefügt und Bestandteil dieser Begründung ist.

2.7 Lärmschutzmaßnahmen

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Kranzberger See" durch die Gemeinde Kranzberg wurde durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 30.11.2018 ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Dabei wurden zum einen Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den öffentlichen Straßenverkehr auf der Autobahn A 9 und der Kreisstraße FS 24 hervorgerufen werden. Die Berechnungen für den Straßenverkehr wurden gemäß den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90" durchgeführt. Als Grundlage dienten die im Verkehrsmengen-Atlas 2015 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr angegebenen Verkehrszahlen des Jahres 2015. Unter Berücksichtigung eines jährlichen Verkehrszuwachses von 1,0 % für Kfz bis 3,5 t und 1,9 % für Kfz > 3,5 t wurden die Verkehrsbelastung für das Jahr 2035 hochgerechnet.

Die ermittelten Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm wurden mit den im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 genannten Orientierungswerten und im Rahmen des Abwägungsprozesses mit den um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt.

Im Ergebnis wird im Plangebiet der tagsüber zwischen 6:00 und 22:00 Uhr anzustrebende Orientierungswert $OW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$ in den schutzbedürftigen Außenwohnbereichen und vor den Fassaden der zu errichtenden Wohngebäuden in weiten Teilen des Plangebiets eingehalten jedoch vor den Fassaden in Nähe zur Kreisstraße um bis zu 4 dB(A) überschritten. Der im Rahmen der Abwägung relevante Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV $IGW_{WA,Tag} = 59 \text{ dB(A)}$ wird flächendeckend eingehalten.

In der Nachtzeit stellt sich die Verkehrslärmbelastung ungünstiger dar als zur Tagzeit. So erreichen die nächtlichen Beurteilungspegel vor den in Nähe zur Kreisstraße gelegenen Fassaden bis zu 52 dB(A) und überschreiten den nachts anzustrebenden Orientierungswert $OW_{WA,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$ um bis zu 7 dB(A) . Der im Zuge der Abwägung zu betrachtende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV $IGW_{WA,Nacht} = 49 \text{ dB(A)}$ wird hier um bis zu 3 dB(A) verletzt. Auch im übrigen Plangebiet wird durch die Geräuscheinwirkungen der Autobahn A 9 der nachts anzustrebende Orientierungswert lediglich in Teilbereichen vor den Nordostfassaden der Wohngebäude auf Höhe der Erdgeschosse und der 1. Obergeschosse eingehalten.

Da die Wohngebäude insbesondere vor den Südwestfassaden, in denen gemäß der vorliegenden Planung die Fenster zu Wohn- und Schlafräumen zu liegen kommen, von Überschreitungen des Orientierungswerts betroffen sind, ist eine lärmabgewandten Grundrissorientierung nicht anwendbar. Im Umgang mit den erhöhten Verkehrslärmimmissionen muss daher auf passiven Schallschutz mit einer Festsetzung von lärmgedämmten Belüftungssystemen für sämtliche, dem Schlafen dienenden Räume zurückgegriffen werden. Hinsichtlich der Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen wird in den Festsetzungen auf die Mindestanforderungen der DIN 4109-1 verwiesen, so dass sichergestellt ist, dass die Schalldämmungen der Außenbauteile der Wohnhäuser (insbesondere der Fenster) für den vorgesehenen Schutzzweck ausreichend dimensioniert sind.

Um die Belange des Lärmschutzes in der Bauleitplanung auch hinsichtlich der Geräuscentwicklung durch die Parkplatzgeräusche innerhalb des Plangebiets zu überprüfen, wurden nach den Vorgaben der Parkplatzlärmstudie Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, welche durch die zukünftige Nutzung des Parkplatzes des "Mehrgenerationenhauses" vor den Fassaden der Seniorenwohnanlage zu erwarten sind. Im Ergebnis sind vor der Südwestfassade der Seniorenwohnanlage Beurteilungspegel von bis zu 50 dB(A) zur Tagzeit und bis zu 43 dB(A) in der ungünstigsten Nachtstunde zu erwarten. Auf eine Betrachtung der Spitzenpegelsituation wurde im Einklang mit der gängigen Rechtsprechung zu Parkplatzgeräuschen an Wohnanlagen verzichtet.

Im Vergleich mit den geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm, welche in Ermangelung einschlägiger Regelwerke hilfsweise für eine Bewertung herangezogen werden können, ist festzustellen, dass der tags in einem allgemeinen Wohngebiet geltende Richtwert $IRW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$ eingehalten und der nachts geltende Richtwert $IRW_{WA,Nacht} = 40 \text{ dB(A)}$ um bis zu 3 dB(A) überschritten wird. Die im Beiblatt 1 zur

DIN 18005-1 angegebene Grenze von 45 dB(A) bei deren Überschreitung "ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist", wird hingegen eingehalten. Grundsätzlich ist daher anzunehmen, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht gefährdet werden. In Anbetracht dieser Prognoseergebnisse wäre die Forderung nach aktiven Schallschutzmaßnahmen wie z.B. der Errichtung einer Lärmschutzwand an der nordöstlichen Grenze des Parkplatzes, im Hinblick auf Kosten und Nutzen unverhältnismäßig. Zudem müsste die Lärmschutzwand eine Höhe von mindestens 3,0 m über Gelände aufweisen, um in den Obergeschossen des Seniorenwohnheims eine spürbare Verbesserung zu erzielen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Nutzung des Parkplatzes des "Mehrgenerationenhauses" keine unzumutbaren oder unzulässigen Lärmimmissionen verursacht werden. Die entstehende Geräusentwicklung ist als im Umfeld von Wohnanlagen übliche Alltagserscheinung von der schutzbedürftigen Nachbarschaft hinzunehmen, zumal von den prognostizierten Beurteilungspegeln auch zur Nachtzeit keine Gefahr einer Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse ausgeht. Die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen zur Minderung von Parkplatzlärm ist daher nicht erforderlich.

3 Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

3.1 Soziale Auswirkungen

Durch eine verträgliche Ausweitung des Ortsrandes wird neuer, bezahlbarer Wohnraum mit sozialer Infrastruktur geschaffen.

Mit der Errichtung von Altenwohnungen und einer Mehrgenerationen Wohnanlage direkt im Hauptort Kranzberg wird der demographischen Entwicklung Rechnung getragen und den Bürgern der Gemeinde eine Möglichkeit geboten auch bei veränderten Anforderungen an die Wohnsituation in ihrem gewohnten sozialen Umfeld zu bleiben.

3.2 Verkehrliche Auswirkungen

Durch die Konzentration der Stellplätze im Norden bzw. Ostens der jeweiligen Grundstücke wird eine Reduzierung des Kfz-Verkehrs auf dem Gelände bewirkt.

Die Auswirkungen auf den örtlichen Verkehr verändern sind nur unwesentlich, da die Erschließung wie im Hauptort auch direkt von der Unteren Dorfstraße aus erfolgt und lediglich eine weitere Zufahrt, nahe dem Ortsrand geschaffen wird.

3.3 Umweltauswirkungen

Der ortsbildprägende Baumbestand auf dem Grundstück wird zum Ortsrand hin weitgehend erhalten, sodass das Erscheinungsbild am südwestlichen Ortseingang nur in verträglichem Maß verändert wird.

Es gibt kaum zusätzliche Versiegelung, da der momentane Versiegelungsgrad, durch die aktuelle Nutzung als Parkplatz bereits ca. 80% beträgt.

4 Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kranzberger See“ für die Flurstücke 206 und 206/7 der Gemarkung Kranzberg erfolgt im Regelverfahren nach § 2 und § 2a BauGB mit den Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB sowie der Behörden (TÖB) nach § 4 ff BauGB.

5 Hinweise

5.1 Denkmalpflege

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

5.2 Bodenschutz

Bei der Bauausführung ist mit dem Boden sehr sparsam und schonend umzugehen.

Entwurf und Planfertigung

büro dantele

dipl. ing. architekten partg mbb
weihenstephaner Str. 18, 85354 freising
08161 549649, buero@dantele.de

....., den

....., den

H. Hammerl, 1. Bürgermeister