

Gemeinde	<b>Königsdorf</b> Lkr. Bad Tölz / Wolfratshausen
Bebauungsplan	Nr. 2.2 c) Roßmoos
Planfertiger	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeiter	Jäger/ Marx QS: ChS
Aktenzeichen	KOE 2-29
Plandatum	26.02.2019 (Entwurf)

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Beschleunigtes Verfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>4</b>
3.1	Flächennutzungsplan .....	4
3.2	Bebauungspläne und Satzungen.....	5
<b>4.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>6</b>
4.1	Lage.....	6
4.2	Nutzungen.....	6
4.3	Emissionen .....	7
4.4	Boden.....	7
4.5	Wasser.....	7
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>10</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	11
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	11
5.5	Bauliche Gestaltung .....	11
5.6	Verkehr und Erschließung .....	11
5.7	Grünordnung .....	11
5.8	Immissionsschutz.....	12
5.9	Ver- und Entsorgung .....	12
5.10	Spezieller Artenschutz.....	13
5.11	Alternativen .....	14
<b>6.</b>	<b>Verwirklichung der Planung</b> .....	<b>14</b>
6.1	Bodenrechtliche Voraussetzungen .....	14

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2.1 „Roßmoos“ wurde mit Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 26.04.2018 inzident für ungültig erklärt.

Anlässlich des Vorbescheidsantrags für eine Doppelhausbebauung mit reiner Wohnnutzung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 437/2, Gemarkung Königsdorf, hat der Gemeinderat am 25.09.2018 nun die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2.2 Teil c) „Roßmoos“ mit dem städtebaulichen Ziel beschlossen, im Nördlichen Teilbereich ein Mischgebiet als Übergang zum angrenzenden Gewerbe und im südlichen Teilbereich entsprechend des Bestands ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll ein Übergang vom nördlich angrenzenden Gewerbe zur vorhandenen Wohnbebauung am Roßmoosweg geschaffen werden, der zugleich eine Erschließung für die rückwärtige Bebauung vorsieht. Insbesondere sollen durch die Ausweisung eines Mischgebietes die im Gewerbegebiet vorhandenen Betriebe geschützt werden. Derzeit liegt das Mischgebiet bei 44 % Wohnen zu 56 % Gewerbe.

Zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich wurde zeitgleich eine Veränderungssperre erlassen (in Kraft getreten am 29.01.2019), der folgende Zielvorgaben zugrunde liegen:

- Art der baulichen Nutzung: Ausweisung eines Mischgebietes zwischen Gewerbe im Westen und Wohngebiet im Osten; Regelung der Nutzungsverteilung innerhalb des Mischgebietes
- Maß der baulichen Nutzung: Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung mit einer max. GRZ von 0,6 (MI) und einer max. GRZ von 0,4 (WA) und Festlegung einer maximalen Wandhöhe von 6,50 m.
- Erschließung: Sicherstellung der Erschließung aller Grundstücke
- Bauliche Gestaltung: Satteldach als einheitliche Dachform

## 2. Beschleunigtes Verfahren

Die vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die ausgewiesene Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup> und begründet keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Von der Durchführung einer Umweltprüfung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen werden, weil diese Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgen und zulässig gelten. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

Da eine maßvolle Verdichtung unter Berücksichtigung der vorhandenen und umgebenden Bebauung vorgenommen wird, sind keine Beeinträchtigungen der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten.

Die Gemeinde Königsdorf hat der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München die Erstellung des Bebauungsplans übertragen.

Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden.

Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

Auf Grundlage der bisherigen Bewertung wird der Entwurf des Bauleitplanes daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet im Westlichen Teilbereich ein Gewerbegebiet und im östlichen Teilbereich ein Mischgebiet dar. Ein Teilbereich der gewerblichen Baufläche ragt in das Überschwemmungsgebiet des Landgrabens. Die westlich, südlich und östlich dargestellten Baugebiete sind im Bestand bereits umgesetzt. Die nördlich dargestellten Baugebiete wurden zwischen der Staatsstraße und dem Ortsrand noch nicht umgesetzt.

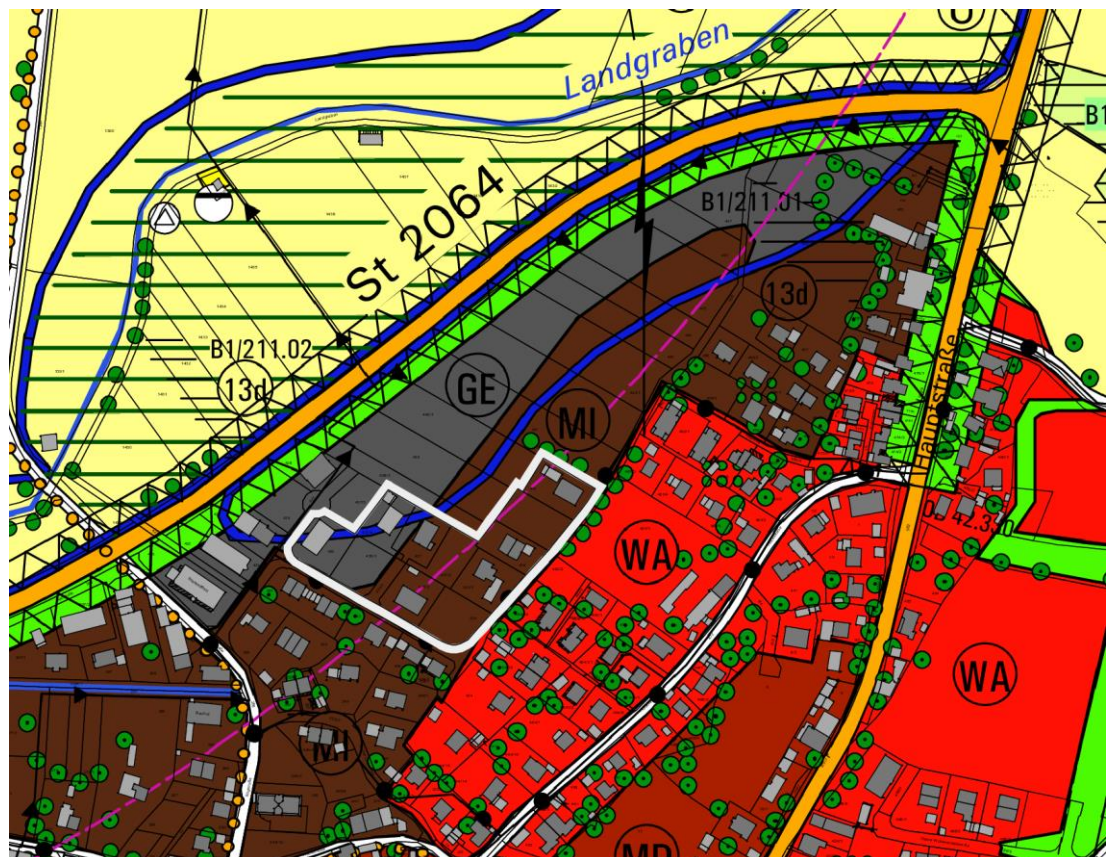


Abb. 1 Darstellung des FNP innerhalb des Bebauungsplans Nr. 2.2 c) mit DFK, ohne Maßstab  
(Quelle: Gemeinde Königsdorf und Geobasisdaten©Bayerische Vermessungsverwaltung 12/2018)

Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. 2.2 c) Roßmoosweg wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der nächsten Änderung berichtigt.

### 3.2 Bebauungspläne und Satzungen

#### Bebauungsplan Nr. 2.1 „Roßmoos“

Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2.1 „Roßmoos“ vom 23.08.2978 wurde mit Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 26.04.2018 inzident für ungültig erklärt.



Abb. 2 Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 2.1 Rossmoos, ohne Maßstab (Quelle: Gemeinde Krailling und Geobasisdaten©Bayerische Vermessungsverwaltung 12/2018)

Dieser setzt für das gesamte Plangebiet ein Mischgebiet, wobei im nördlichen Teilbereich nur Gewerbebetriebe ohne Wohngebäude zulässig. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,2 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,4 als Höchstgrenze vorgegeben. Die max. zweigeschossigen Gebäude sind in offener Bauweise innerhalb der ausgewiesenen grundstücksübergreifenden Bauräume zulässig. Dabei dürfen gewerbliche Gebäude eine Länge von 30 m und Wohngebäude eine Länge von 16 m nicht überschreiten.

Aufgrund des hochanstehenden Grundwassers werden Aufschüttungen bis ca. 1 m vorgesehen. Darüber hinaus werden gestalterische Festsetzungen zur Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung sowie Einfriedungen getroffen.

Derzeit beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich aufgrund des Gerichtsurteils nach § 34 BauGB.

Auch die im Bebauungsplan Nr. 2.1 noch nicht überplante Freifläche wurde mittlerweile mit einem Haus bebaut, hier gilt für die verbleibende Baulücke (437/2) das Baurecht nach § 34 BauGB.

## 4. Plangebiet

### 4.1 Lage

Das ca. 1 ha große ebene Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Königsdorf und wird im Osten, Süden und Westen durch die vorhandene Bebauung und im Norden die freie Flur begrenzt. Es umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 435, 435/1, 435/2, 436, 436/1, 437, 437/1, 437/2, 437/4, 438, 439 tw und 440.

Die Bebauung wird geprägt durch zweigeschossige Einzelhäuser mit falchen Satteldächern und großen Dachüberständen. Das Gebiet ist sowohl verkehrlich als auch technisch erschlossen. Die Grundstücke werden über den Rossmoosweg an das örtliche Straßennetz angebunden.



Abb. 3 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Geobasisdaten©Bayerische Vermessungsverwaltung 2015

### 4.2 Nutzungen

Die drei Gebäude im Roßmoosweg (Hausnummern 19, 21, 23 und 29) dienen ausschließlich dem Wohnen. Die übrigen werden teilweise gemischt bzw. rein gewerblich genutzt:

Adresse	Fl.Nr.	Nutzung	Prozentanteil
Roßmoosweg 13	Fl.Nr. 435	Kfz-Werkstatt	100%
Roßmoosweg 15a	Fl.Nr. 437/4	Wohnen Oldtimer Werkstatt mit Büro	29 % 71 %
Roßmoosweg 15b	Fl.Nr. 437	Wohnen Büro	72 % 28%
Roßmoosweg 17	Fl.-Nr. 435/2	Wohnen Büro	75% 25%

Die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 436/1 und 437/2 sind bislang noch unbebaut, für letzteres besteht der bereits erwähnte Vorbescheidsantrag für eine Doppelhausbebauung.

### 4.3 Emissionen

Auf der angrenzenden gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung ist mit Emissionen seitens der landwirtschaftlichen Nutzfahrzeuge und der Gewerbebetriebe zu rechnen.

### 4.4 Boden

#### 4.4.1 Bodenaufbau und Versickerungsfähigkeit

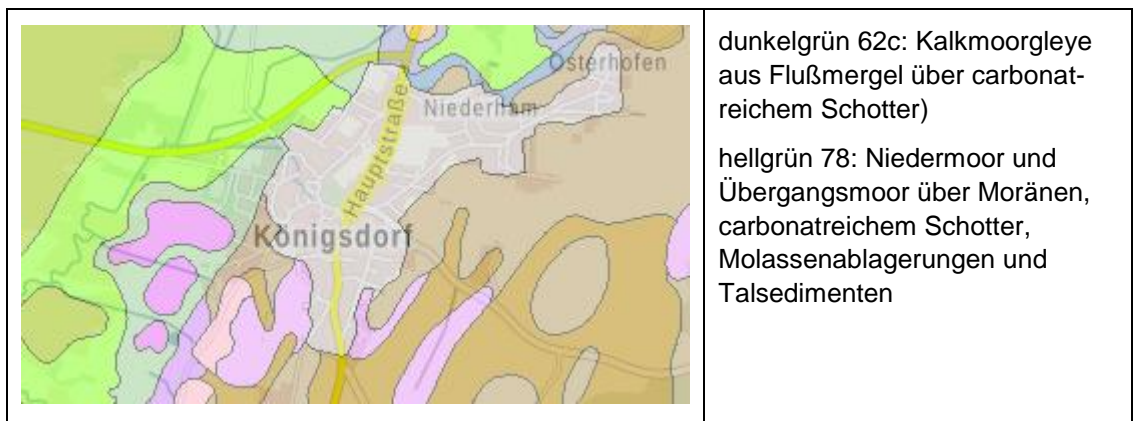


Abb. 4 Übersichtsbodenkarte 1:25.000, Bayern Atlas 26.02.2019

Im Westen des Plangebiets befindet sich anmooriger, äußerst carbonateicher, feinsanding-schluffiger bis schluffig-feinsandiger Grundwasserboden mit ursprünglich sehr flachem (< 3dm) Grundwasserstand. Die Durchlässigkeit ist als mittel bis hoch (20-70 cm/d) einzustufen.

Nach Osten hin geht der Boden über ein Niedermoorortf und Übergangstorf unterschiedlicher Mächtigkeiten und Zersetzungsgrade über lehmigen, sandigen und kiesigen Substraten. Die Durchlässigkeit wird als hoch bis sehr hoch über Sand und Kies, sowie mittel bis hoch über lehmigen Substraten eingestuft (40-80 cm/d).

### 4.5 Wasser

#### 4.5.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 01.03.2019) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen im Plangebiet vorhanden. Die nächstgelegene Meßstelle mit Aussagen zum Grundwasserstand befindet sich südlich der Straße „An der Leismühle“ (813BG016215). Demnach wurde der Ruhewasserspiegel bei 2,38 m (ca. 598,56 m ü. NN) unter der Bohransatzhöhe von 600.94 m über NN.

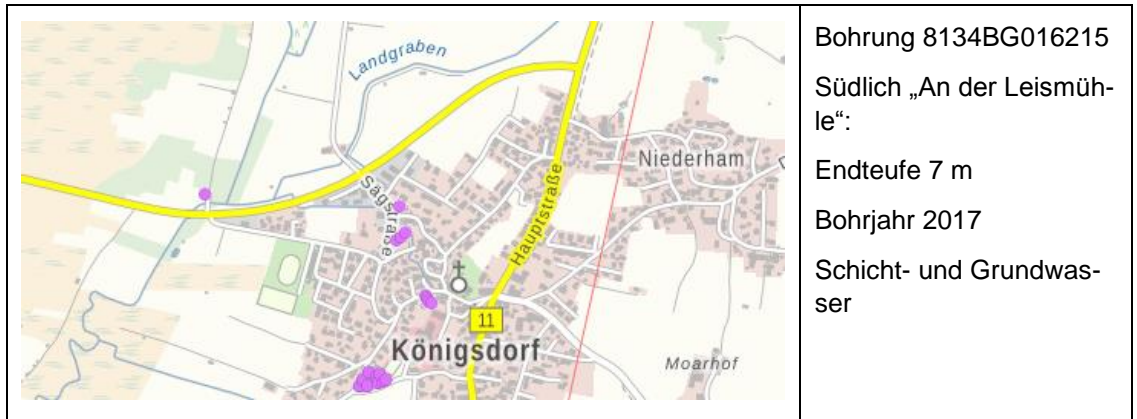


Abb. 5 Grundwassermessstellen, ohne Maßstab, Quelle: Bayerischer Umweltatlas, Stand 01.03.2019

Es ist davon auszugehen, dass gerade bei starkem Niederschlag das Grundwasser die Kellersohle erreicht und auch überm natürlichen Gelände ansteht (siehe Bild).



Abb. 6 Wasserstand im Plangebiet Stand 2011

#### 4.5.2 Hochwasserschutz

Die Gemeinde Königsdorf hat das Ingenieurbüro Inros Lackner mit „Hydraulischen Berechnungen des Überschwemmungsgebietes am Landgraben“ beauftragt (INROS LACKNER, Nr. 2018-0438, 12.02.2019). Im Zuge dessen wurde eine hydro-nummerische 2D-Simulation erarbeitet, die die aktuellen Grenzen des Überschwemmungsgebietes darstellt.



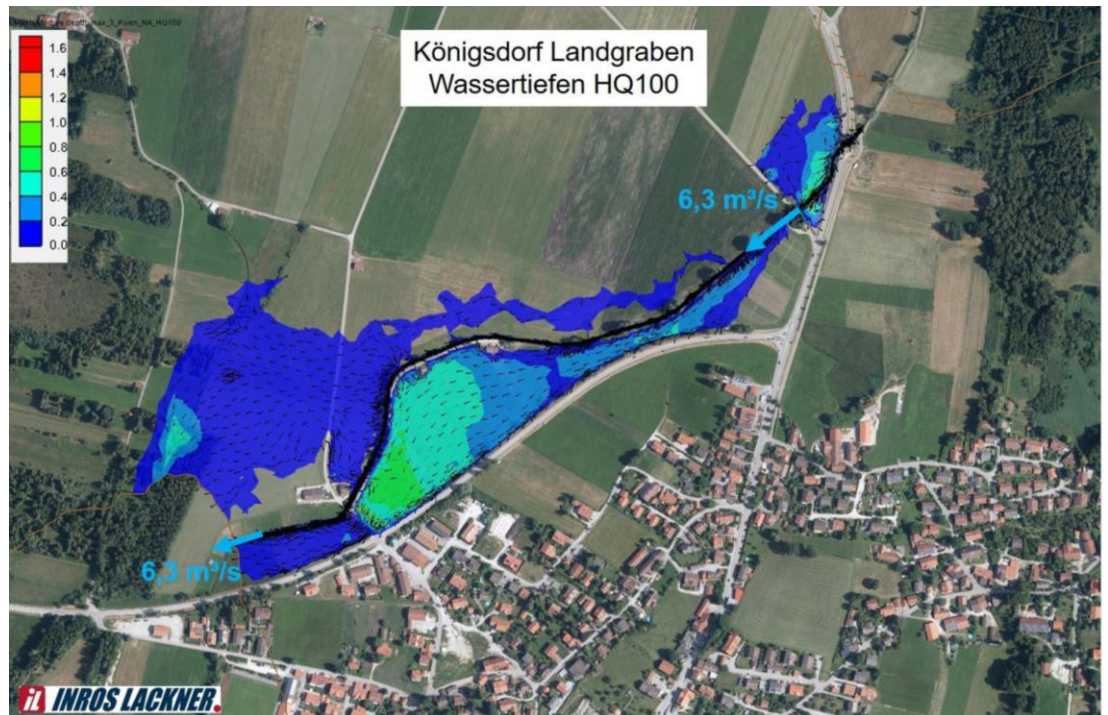


Abb. 7 Überflutungsflächen bei HQ 100, INROS Lackner SE, 12.02.2019

Demnach ist das vorliegende Bebauungsplangebiet nicht von der Überschwemmung durch den Landgraben betroffen. Dabei wurden allerdings evtl. vorhandene Durchlässe nicht berücksichtigt. Nach einer Begehung vor Ort sind die vorhandenen Abflüsse von der Staatsstraße St 2064 nicht durchlässig, so dass nicht mit einer Überflutung der Flächen östlich der Staatsstraße zu rechnen ist.

#### 4.5.3 Wassersensible Bereiche

Anhand der vorliegenden Informationen zu den Böden (siehe Kapitel 4.4) dieser Böden und der Erfahrungen der Gemeinde mit zeitweise vorhandenen Überschwemmungen im Plangebiet (siehe Kapitel 4.5.2) lassen sich auch die Wassersensiblen Bereiche erklären, die im BayernAtlas gekennzeichnet werden.



Abb. 8 Wassersensibler Bereich, Quelle BayernAtlas 26.02.2019, ohne Maßstab

Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Auen und Niedermoore Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier insbesondere durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

## **5. Planinhalte**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird entsprechend der vorhandenen Nutzung der Gebäude in zwei Teilbereiche eingeteilt.

Der östliche Teilbereich bezieht neben der Wohnbebauung im Roßmoosweg 19 bis 29 die beiden Grundstücke Fl.-Nrn. 435/2 und 437/2 sozusagen als „zweite Baureihe“ mit ein. Hier wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, in dem auch bereits vorhandene nicht störende Gewerbliche Nutzung zulässig ist, nicht die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, da hierfür die Grundstückszuschnitte und die Lage dagegen sprechen. Auf der Baulücke ist nun das geplante Doppelhaus mit einer reinen Wohnnutzung zulässig, das das Landratsamt bereits nach § 34 BauGB genehmigt hätte.

Als Übergang zur westlich angrenzenden gewerblichen Nutzung wird für den westlichen Teilbereich ein Mischgebiet festgesetzt. Auch hier werden die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Derzeit besteht ein Mischungsverhältnis von 43% Wohnen und 57% Gewerbe. Bei den gewerblichen Nutzungen handelt es sich auf der Fl.-Nr. 435 zu 100% um eine Kfz-Werkstatt und auf der Fl.-Nr. 437/1 zu ca. 70% um eine Oldtimer-Werkstatt.

Im Bestand ist die Mischnutzung sowohl durch rein wohnlich oder gewerblich genutzten Gebäuden aber auch durch gemischte genutzte Gebäudes geprägt. Zugunsten dieser flexiblen Art der Mischnutzung verzichtet die Gemeinde auf Festsetzungen, die das Gebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedert (§ 1 Abs. 4 BauNVO) oder diese nur bestimmten Geschossen zuordnet (§ 1 Abs. 7 BauNVO).

Bei der noch verbleibenden Baulücke wird vom Landratsamt im Bauantrag geprüft, ob das Mischungsverhältnis bei der dann geplanten Nutzung weiterhin gewahrt bleibt.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Mit Blick auf die Lage im Wassersensiblen Bereich wird die max. Versiegelung zum einen durch die Vorgabe einer Grundfläche für Hauptgebäuden und Terrassen aber auch einer max. Überschreitung durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen sowie deren Zufahrten bis zu einer Gesamt GRZ von 0,6 begrenzt.

Zudem wird in Anlehnung an die Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 2.1 „Roßmoos“ die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens an die festgesetzten Höhenbezugspunkte gekoppelt. Diese orientieren sich an den bereits vorhandenen Kanaldeckeln. Aufschüttungen sind generell bis zu diesen im Plan festgesetzten Höhen zulässig.

Die Keller sind entsprechend wasserdicht auszuführen und mit druckwasserdichten Fenstern zu versehen.

Auf die Vorgabe einer max. Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Dafür wird die städtebauliche Kubatur durch die Wandhöhe und die Dachneigung geregelt.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die festgesetzte offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern entspricht dem Bestand. Die Bauräume werden je nach Art der Nutzung großzügiger ausgewiesen. Die Regelungen der Bayerischen Bauordnung zu den Abstandsflächen Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO wird zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausdrücklich angeordnet.

### **5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Der Bebauungsplan regelt die Lage der Garagen und Stellplätze. Die Stellplatzanzahl ermittelt sich der Garagengestaltungssatzung vom 24.01.2017.

### **5.5 Bauliche Gestaltung**

Die Regelungen zur baulichen Gestaltung werden anhand der vorhandenen Bebauung getroffen. Hierbei legt die Gemeinde Königsdorf Wert auf eine einheitliche Dachform und Dachneigung sowie die im Alpenvorland üblichen großen Dachüberstände.

Aufgrund der relativ flachen Dachneigung sind bei Zwerchgiebeln keine Abweichungen von der Wandhöhe zugelassen worden. Zudem werden Regelungen zum Ausmaß der Dachaufbauten und deren Abstände zu m First getroffen.

### **5.6 Verkehr und Erschließung**

Für die rückwärtige Bebauung ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen, welches u.a. auch die Erschließung für die Feuerwehr sicherstellt. Die übrigen Grundstücke werden unmittelbar über den Roßmoosweg erschlossen.

### **5.7 Grünordnung**

Zur Durchgrünung des Plangebiets werden Baumpflanzungen festgesetzt. Die Pflanzgebote werden konkretisiert durch eine Artenliste, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen. Zudem werden die Pflanzgebote ergänzt durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall, die ein zukünftig mindestens gleich bleibendes Grünvolumen sicherstellen.

Zusätzlich ist zur Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel, die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen festgesetzt. Die Fläche der Ortsrandeingrünung darf gar nicht eingefriedet werden.

Der Gefährdung von Vögeln durch große Glasflächen ist Beachtung zu schenken. Insbesondere an Wintergärten sollen daher Maßnahmen gegen Vogelschlag getroffen werden.

## **5.8 Immissionsschutz**

Die Immissionswerte der rTA Lärm für Misch- und allgemeine Wohngebiete sind einzuhalten. Im Mischgebiet ist beim Bauantrag auf die vorhandene gewerbliche und wohnliche Nutzung Rücksicht zu nehmen.

## **5.9 Ver- und Entsorgung**

### *5.9.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung*

Der Anschluss der Baulücken an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind ggf. in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen.

### *5.9.2 Oberflächenwasserbeseitigung*

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzone zu versickern.

Im Rahmen der letzten Genehmigung für das Bauvorhaben in der Nachdem die vorkommenden Böden nicht besonders versickerungsfähig sind, müssen entsprechende Maßnahmen zur Ableitung des Niederschlagswassers bei der Erschließungsplanung und der Errichtung der baulichen Anlagen mit berücksichtigt werden.

Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

### *5.9.3 Brandschutz*

Für den Feuerwehreinsatz sind bei Gebäuden, die weiter als 50 m von der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße liegen, Zufahrten mit einer Breite von 3 m, einer lichten Höhe von 3,50 m und einer Wendemöglichkeiten in einer Größe von 7 m x 11 m vorzusehen. Hierzu wird im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger und der Anlieger festgesetzt.

Bei den Zufahrten unmittelbar am Roßmoosweg sind die Schleppkurven für ein Feuerwehrfahrzeug aus beiden Richtungen von Einfriedungen und Bepflanzungen

freizuhalten.

Der zweite Flucht- und Rettungsweg ist gewährleistet. Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf 6,5 m nicht gegeben.

#### 5.9.4 *Energieversorgung, Telekommunikation*

Der Anschluss an die leitungsgebundene Telekommunikations- und Energieversorgungsinfrastruktur erfolgt über die Bayernwerk.

#### 5.9.5 *Abfallbeseitigung*

Die Abfallentsorgung wird von der Firma Ehgartner übernommen.

### 5.10 **Spezieller Artenschutz**

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 u. 3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Bauvorhaben so betroffen sein können, dass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Im vorliegenden Bebauungsplangebiet können insbesondere höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse, die Baumhöhlen aber auch nicht ausgebaute Dachgeschosse zur Überwinterung nutzen, betroffen sein. Auch wenn der Gemeinde keine konkreten Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen bzw. von selteneren, besonders störungsempfindlichen Vogelarten vorliegen, wird darauf hingewiesen, dass Bäume in der Vogelbrutzeit (Anfang März bis Ende September) nicht gefällt werden dürfen. Bäume mit potentiellen Höhlen (ab einem Brusthöhendurchmesser > 25 cm oder Stammumfang > 80 cm möglich) auf Fledermausbesatz aber auch abzureißende Bestandsgebäude auf Fledermausbesatz zu kontrollieren sind.

Im Plangebiet befinden sich keine wertgebenden und größere vorhandene Bäume, so dass davon ausgegangen werden kann, dass artenschutzrechtliche Konflikte durch den Bebauungsplan nicht neu hervorgerufen werden. Aus diesem Grund wird zur Aufstellung des Bebauungsplanes auf eine artenschutzfachliche Untersuchung verzichtet. Allerdings ist eine Verwirklichung von Baurechten erst zulässig, wenn im Falle eines möglichen Vorkommens dieses widerlegt ist oder aber geeignete CEF-Maßnahmen) durchgeführt wurden und auch deren Wirksamkeit nachgewiesen wurde. Demnach ist kurz vor der Fällung von Bäumen mit Baumhöhlen eine Untersuchung erforderlich – dies auch unabhängig des Grunds der Fällung. Bei der Fällung von Höhlenbäumen sind unabhängig vom konkreten Besatz der Höhle für jede Höhle an geeigneten benachbarten Bäumen mindestens ein Vogel- sowie zwei Fledermauskästen anzubringen. Bei Höhlen, die sich für die Überwinterung von Fledermäusen eignen, ist zusätzlich mindestens ein wintersicherer Fledermauskasten nachzuweisen. Dasselbe gilt für den Abriss von Gebäuden. Hier sind beim Nachweis eines Fledermaus-Besatzes in Abstimmung mit einem Fledermausexperten geeignete Maßnahmen vorzusehen (z.B. Einbau von Fassadenkästen oder Bruthöhlen im Zuge eines Neubaus).

## 5.11 Alternativen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan, der die Nachverdichtung im Innenbereich regelt, hält die Gemeinde Königsdorf die Vorschriften zum Umweltschutz gem. § 1a BauG ein:

### 5.11.1 Bodenschutz

Ganz im Sinne des übergeordneten Planungsziels der Innen- vor Außenentwicklung sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nachverdichtungen im Bestand ermöglicht werden, die eine Entwicklung neuer Bau- und Erschließungsflächen an anderer Stelle vermeiden. Damit geht die Gemeinde Königsdorf sparsam mit Grund und Boden um.

### 5.11.2 Klimaschutz, Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach 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.

Der Lage im Wassersensiblen Bereich wird durch Maßnahmen, die dem der Anpassung an den Klimawandel dienen, begegnet. Demnach werden bewusst eine max. Gesamtversiegelung, Höhenbezugspunkte und Vorgaben für die Kellerausführung festgesetzt.

## 6. Verwirklichung der Planung

### 6.1 Bodenrechtliche Voraussetzungen

Für die Bebauung im rückwärtigen Bereich sind Dienstbarkeiten entsprechend des ausgewiesenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes einzutragen.

Gemeinde Königsdorf, den .....

.....  
Anton Demmel, Erster Bürgermeister