

Gemeinde Weßling

Bebauungsplan Nr. 42 "Feuerwehr Dorfen und Umgebung"

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemeinde Icking Gemarkung Dorfen, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen.

Er umfasst die Grundstücke:

Fl. Nr.: 12 (T), 15, 15/2, 16 (T), 17, 18, 18/1, 19, 20, 21, 22, 23, 23/1, 27/2, 64 (T), 64/6 (T), 64/8 (T), 64/9 (T), 526/1 (T), 526/4 – Gemarkung Dorfen

E. Begründung

gem. § 2a, BauGB zum Bebauungsplan Nr. 42 "Feuerwehr Dorfen und Umgebung" für die Grundstücke südlich der Wolfratshauser Straße und östlich Starnberger Straße.

1.1 Grundlagen I Anlass

- 1.1.1 Baurechtliche Voraussetzungen
- 1.1.2 Flächennutzungsplan
- 1.1.3 Lage des Planungsgebietes – Geltungsbereich
- 1.1.4 Beschaffenheit des Planungsgebietes / Geländes

1.2 Städtebauliches Konzept

1.3 Erschließung

- 1.3.1 Verkehrliche Erschließung
- 1.3.2 Ruhender Verkehr I Mobilität
- 1.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr
- 1.3.4 Ver- und Entsorgung
- 1.3.5 Niederschlagswasser
- 1.3.6 Energieversorgung

1.4 Bauliche Nutzung

- 1.4.1 Art der Nutzung
- 1.4.2 Maß der Nutzung
- 1.4.3 Bauweise und Abstandsflächen
- 1.4.4 Bauliche Gestaltung
- 1.4.5 Flächenbilanz

1.5 Grünordnung und Umweltbelange

- 1.5.1 Grünordnung
- 1.5.2 Eingriffs und Ausgleichsbilanzierung
- 1.5.3 Artenschutz

1.6 Immissionsschutz

1.1 Grundlagen I Anlass

Der Gemeinderat der Gemeinde Icking hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 „Feuerwehr Dorfen und Umgebung“ beschlossen. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrhauses mit Wohnnutzung auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 18 und 19 der Gemarkung Dorfen. Der Geltungsbereich wurde darüber hinaus auf die angrenzenden Wohnbaugrundstücke sowie benachbarte landwirtschaftlich genutzte Flächen erweitert.

Das Bauleitplanverfahren wird als Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren durchgeführt. Hierbei wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt.

1.1.1 Baurechtliche Voraussetzungen

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Feuerwehr Dorfen und Umgebung“ für den Neubau eines Feuerwehrgebäudes mit Wohnraum unter Einbeziehung vorhandener Wohnbebauung südlich der Wolfratshauser Straße und östlich Starnberger Straße erfolgte im Gemeinderat am 28.10.2025.

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende Ziele verfolgt werden:

Ausweisung eines ortsbildverträglichen, versorgungstechnisch geeigneten und im Hinblick auf die gegenüber befindliche Wohnbebauung immissionsoptimierten Bereichs zur Erstellung einer Fläche für einen Neubau des Feuerwehrgebäudes mit Wohnraum. Der Umgriff des Bebauungsplanes wurde entsprechend erweitert. Die angrenzenden Grundstücke mit Wohnbebauung sowie die landwirtschaftliche genutzten Grundstücke sind mit in den Umgriff aufgenommen.

Der Bebauungsplan sollte u.a. folgende Festsetzungen enthalten:

a) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

die Art und das Maß der baulichen Nutzung;

b) § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen

c) gegebenenfalls § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB

vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen;

d) § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

die Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten;

e) § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB

der besondere Nutzungszweck von Flächen;

f) § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung;

g) § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen. Die Flächen können auch als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden;

h) § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und leitungen;

i) Die Höhenentwicklung der Gebäude in Wand- und Firsthöhen, die Festlegung einer Firstrichtung sowie einer Grundfläche bzw. Grundflächenzahl sollen geprüft und gegebenenfalls Festsetzungen getroffen werden.

1.1.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Icking ist das Gebiet innerhalb des Umgriffs für die Fl. Nr. 18 als Fläche für den Gemeinbedarf Feuerwehr, Fl. Nr. 19 als

Grünfläche Friedhof, Fl.Nr. 17 Gemeindbedraf Kirche, Fl. Nr. 15 und 15/2 als eine Fläche für die Landwirtschaft und übrige angrenzende Grundstücke als Dorfgebiet dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 BauGB geändert werden.

1.1.3 Lage des Planungsgebietes – Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 42 „Feuerwehr Dorfen und Umgebung“ befindet sich in der Gemeinde Icking, Gemarkung Dorfen. Der Geltungsbereich grenzt im Süden an landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie bestehende Wohnbauflächen. Im Norden wird er durch die Wolfratshauser Straße und im Westen durch die Starnberger Straße begrenzt. Entlang dieser Straßen schließen sich dörflich geprägte Baustrukturen an. Östlich des Plan- gebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 12 (T), 15, 15/2, 16 (T), 17, 18, 18/1, 19, 20, 21, 22, 23/T, 23/1, 27/2, 64 (T), 64/6 (T), 64/8 (T), 64/9 (T), 526/1 (T) und 526/4 der Gemarkung Dorfen.

Fl.-Nr.	Grundstücksgröße
Geltungsbereich BP	
12 (T)	ca. 1.590 m ²
15	ca. 1.271 m ²
15/2	ca. 1.914 m ²
16 (T)	ca. 1.386 m ²
17	ca. 1.025 m ²
18	ca. 954 m ²
18/1	ca. 582 m ²
19	ca. 1.190 m ²
20	ca. 428 m ²
21	ca. 77 m ²
22	ca. 486 m ²
23/T	ca. 2.441 m ²
23/1	ca. 1.205 m ²
27/2	ca. 1.270 m ²
64 (T)	ca. 1.063 m ²
64/6 (T)	ca. 48 m ²
64/8 (T)	ca. 160 m ²
64/9 (T)	ca. 291 m ²
526/1 (T)	ca. 609 m ²
526/4	ca. 99 m ²
<i>Gesamtumgriff BP:</i>	<i>ca. 18.089 m²</i>

1.1.4 Beschaffenheit des Planungsgebietes / Geländes

Das Plangebiet fällt von Westen nach Südosten in Richtung Loisachtal ab. Innerhalb des Geltungsbereichs beträgt der Höhenunterschied in Teilbereichen bis zu 15 m. Der vor- handene, teilweise ortsbildprägende Baumbestand prägt das Gebiet und seine Umgebung. Südlich grenzen überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an das Plangebiet an. Die für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sowie für Wohnnutzung vorgesehenen Flächen werden derzeit überwiegend durch die Freiwillige Feuerwehr Dorfen sowie als private Grünflächen genutzt. Im Flächennutzungsplan ist das Umfeld als Dorfgebiet dargestellt.

Nördlich innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich die katholische Pfarrkirche des Ortsteils Dorfen. Sie ist als Baudenkmal geschützt und bildet den historischen Mittelpunkt des alten Dorfkerns. Südlich der Kirche schließt der örtliche Friedhof an, der gemeinsam mit dem alten Baumbestand und den Grünflächen das Ortsbild maßgeblich bestimmt. Im Nordosten des Plangebiets befindet sich zudem der denkmalgeschützte Wohnteil eines ehemaligen Bauernhauses.

Für das Plangebiet wurde durch das Ingenieurbüro Johannes Voit ein Masterplan zum Regenwassermanagement erstellt. Dieser sieht auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 18 und 19 ein Regenwasserrückhaltebecken für das neue Quartier „Feuerwehr mit Wohnen“ vor.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach derzeitiger Kenntnis keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor. Aufgrund der bisherigen dörflichen Nutzung und der überwiegend wohnbaulichen bzw. landwirtschaftlich geprägten Nutzungsgeschichte bestehen keine konkreten Anhaltspunkte für relevante Bodenbelastungen.

Sollten im Zuge von Erdarbeiten Auffälligkeiten des Bodens oder der Bodenbeschaffenheit festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, sind die zuständigen Fachbehörden unverzüglich zu beteiligen und die weiteren Maßnahmen abzustimmen.

Geologische und topografische Verhältnisse

Der Ortsteil Dorfen liegt im Bereich des oberbayerischen Voralpenlands und ist durch die eiszeitlich geprägte Landschaft des Isartals gekennzeichnet. Die Siedlungsentwicklung erfolgte auf den leicht erhöhten Terrassen- und Hangbereichen oberhalb der Isarauen, die aufgrund ihrer natürlichen Geländeverhältnisse gegenüber den tiefer gelegenen Talräumen frühzeitig günstige Voraussetzungen für eine dauerhafte Besiedlung boten.

Die geologische Prägung des Bereichs ist insbesondere durch quartäre Ablagerungen der Eiszeiten bestimmt. Dabei wechseln kiesige und sandige Schichten der eiszeitlichen Schotterkörper mit feinkörnigeren Ablagerungen aus Schluffen und Tonen. Die örtlichen Baugrundverhältnisse können aufgrund der kleinräumigen Wechsel der geologischen Schichten variieren und sind im Rahmen der jeweiligen Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Die historische Ortsentwicklung von Dorfen orientiert sich an den natürlichen Geländeformen. Die Bebauung entwickelte sich entlang der vorhandenen Erschließungsachsen und passt sich der bewegten Topografie des Landschaftsraums an. Die charakteristische dörfliche Struktur mit einer überwiegend giebelständigen Bebauung entlang der Straßenräume sowie den seinerzeit rückwärtigen landwirtschaftlichen Hofteilen, steht in engem Zusammenhang mit den vorhandenen topografischen Gegebenheiten und der direkten Anbindung an die landwirtschaftlichen Flächen.

Die geplante städtebauliche Entwicklung berücksichtigt diese gewachsene Situation. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zielen darauf ab, die vorhandene Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der natürlichen Geländeverhältnisse behutsam weiterzuentwickeln und die ortstypische Einbindung in den Landschaftsraum zu sichern.

1.2 Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, das die gewachsene Ortsstruktur aufnimmt und unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen an Wohnen, Erschließung, Freiraumqualität und Klimaanpassung weiterentwickelt. Ziel der Planung ist es, die ortsbildprägenden Strukturen zu sichern, eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB zu gewährleisten und die bauliche Entwicklung auf den Innenbereich zu konzentrieren.

Leitbild der Planung ist die historisch gewachsene Struktur des Straßendorfs. Charakteristisch sind die lineare Siedlungsentwicklung entlang der Erschließungsstraße, die überwiegend giebelständige Bebauung sowie die eindeutige Orientierung der Gebäude zum öffentlichen Straßenraum. Diese Merkmale prägen bis heute das Ortsbild und bilden die Grundlage für die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplans.

Die historische Struktur wird jedoch nicht schematisch übernommen, sondern unter Berücksichtigung heutiger funktionaler Anforderungen fortentwickelt. Ziel ist eine klare räumliche Fassung des Straßenraums, ohne die notwendige Flexibilität für zeitgemäße Wohnformen und private Freiräume einzuschränken.

Zur Ausbildung eines einheitlichen und gefassten Straßenraums wird daher eine Baugrenze mit einem Abstand von 4,0 m zur bestehenden Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Diese gewährleistet eine geordnete Abfolge der Baukörper und stärkt die räumliche Wirkung und Fassung des öffentlichen Straßenraums. Gleichzeitig berücksichtigt die Festsetzung die

langfristige Entwicklungsabsicht der Gemeinde, den öffentlichen Straßenraum bei zukünftigen Grundstücksveräußerungen oder Neuentwicklungen abschnittsweise durch den Erwerb eines etwa 1,0 m breiten Grundstücksstreifens zu erweitern. Hierdurch können insbesondere die Gehwegsituation verbessert, die Verkehrssicherheit erhöht und die Aufenthaltsqualität nachhaltig gestärkt werden.

Der zwischen Straßenraum und Hauptgebäude entstehende Vorbereich übernimmt eine wichtige städtebauliche Funktion als Übergangsbereich zwischen öffentlichem und privatem Raum. Zur Sicherung eines geordneten Ortsbildes sowie zur Vermeidung einer gestalterischen Überprägung des Straßenraums werden Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen in diesem Bereich grundsätzlich ausgeschlossen. Dadurch bleibt der Straßenraum als zusammenhängender Freiraum erlebbar und die ortstypische Raumwirkung wird gestärkt.

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung einer eindeutigen Siedlungskante und eines geordneten Übergangs zur freien Landschaft. Obwohl einzelne Grundstücke eine erhebliche Tiefe aufweisen, wird auf die Zulassung einer zweiten Baureihe bewusst verzichtet. Eine rückwärtige Bebauung würde zu einer Auflösung der straßenbegleitenden Siedlungsstruktur führen, zusätzliche Erschließungsanforderungen auslösen und den Übergang zwischen Innen- und Außenbereich nachhaltig beeinträchtigen. Gleichzeitig würde sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen und eine Siedlungsentwicklung in zweiter Reihe begünstigen. Die bauliche Entwicklung wird daher konsequent entlang der bestehenden Erschließungsstraße konzentriert. Dadurch bleiben die rückwärtigen Grundstücksbereiche als zusammenhängende Freiraum- und Gartenbereiche erhalten und leisten zugleich einen wichtigen Beitrag zur Durchgrünung des Siedlungsbereichs.

Insgesamt verfolgt das städtebauliche Konzept das Ziel, die historisch gewachsene Siedlungsstruktur zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln. Durch die Konzentration der baulichen Entwicklung entlang der bestehenden Erschließungsstraße, den Verzicht auf eine zweite Baureihe, die Stärkung des öffentlichen Straßenraums sowie den Erhalt prägender Grünstrukturen werden die Voraussetzungen für eine nachhaltige, flächensparende und ortsbildverträgliche Innenentwicklung geschaffen.

1.3 Erschließung

1.3.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Starnberger Straße und die Wolfratshauser Straße. Diese sind östlich des Plangebiets an die Bundesstraße B 11 angebunden, die eine überörtliche Verbindung in Richtung München sowie in den südlichen Landkreis ermöglicht. Die B 11 verläuft von Norden nach Süden östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 42 „Feuerwehr Dörfen und Umgebung“.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Buslinien 975 und X970, welche eine Verbindung zu den umliegenden Ortsteilen sowie zu den nächstgelegenen S-Bahn-Haltepunkten herstellen.

Der S-Bahn-Haltepunkt Wolfratshausen (S7) befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,5 km und stellt die nächstgelegene Schienenanbindung des Plangebiets dar. Der S-Bahn-Haltepunkt Icking (S7) liegt in einer Entfernung von ca. 3,9 km.

1.3.2 Ruhender Verkehr | Mobilität

Die Festsetzungen zum ruhenden Verkehr verfolgen das Ziel, den Stellplatzbedarf vollständig auf den privaten Grundstücken nachzuweisen und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie ein qualitätsvolles Ortsbild sicherzustellen. Die Unterbringung zur Lage der erforderlichen Stellplätze soll flexibel erfolgen können. Hierfür sind sowohl oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports als auch – sofern aufgrund der Grundstücksverhältnisse sinnvoll und wirtschaftlich umsetzbar – Tiefgaragen zulässig.

Das Stellplatzkonzept leitet sich unmittelbar aus dem städtebaulichen Leitbild des Bebauungsplans ab. Wesentliches Ziel ist die Ausbildung einer klaren straßenbegleitenden Bebauung mit einem möglichst zusammenhängenden und durchgrünenden Straßenraum. Aus diesem Grund wird entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ein von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen freizuhaltender Grundstücksstreifen festgesetzt. Dieser Bereich

bildet die Übergangszone zwischen öffentlichem und privatem Raum und trägt wesentlich zur räumlichen Wirkung des Straßenraums sowie zu einem geordneten Ortsbild bei.

Die Gebäude werden mit einem vergleichsweise geringen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet. Stellplatzanlagen sollen daher überwiegend hinter der straßenseitigen Bauflucht angeordnet werden. Hierdurch wird vermieden, dass der öffentliche Straßenraum durch eine Häufung von Stellplätzen, Garagenzufahrten oder Nebenanlagen geprägt wird.

Tiefgaragen sind grundsätzlich zulässig. Aufgrund der besonderen topografischen Situation mit den von der Erschließungsstraße nach rückwärts abfallenden Grundstücken wären hierfür jedoch teilweise lange und aufwendig herzustellende Zufahrtsrampen erforderlich. Dies würde zu einem erhöhten baulichen Aufwand, zusätzlichen Eingriffen in das Gelände sowie einer unverhältnismäßigen Flächeninanspruchnahme führen. Aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen ist daher davon auszugehen, dass Tiefgaragen nur in begründeten Einzelfällen eine geeignete Lösung darstellen.

Die vorhandene Hanglage bietet gleichzeitig die Möglichkeit, Stellplätze und Garagen unmittelbar in die natürliche Geländesituation einzubinden. Hierzu können im rückwärtigen Grundstücksbereich teilweise in das Gelände eingeschobene bzw. in den Baukörper integrierte Stellplatzanlagen vorgesehen werden. Auf diese Weise lassen sich erforderliche Stellplätze funktional und gestalterisch in die Gebäudeentwicklung einfügen und zusätzliche, freistehende Garagenanlagen vermeiden.

Um diese topografisch angepasste Lösung zu ermöglichen, ist auf der hangabfallenden Gebäudeseite ein teilweises Heraustreten des Untergeschosses aus dem natürlichen Gelände zulässig, soweit dies der Unterbringung von Stellplätzen, Garagen sowie den hierfür erforderlichen Erschließungsflächen dient. Die Ausnutzung der natürlichen Geländeneigung ermöglicht eine ortsangepasste Bebauung, reduziert Eingriffe durch Geländeänderungen und unterstützt eine harmonische Einfügung der Baukörper in die vorhandene Hanglage.

Die Herstellungspflicht für Kraftfahrzeug- und Fahrradstellplätze richtet sich nach Art. 47 BayBO sowie der jeweils aktuell geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Icking. Hierdurch wird sichergestellt, dass der durch die zulässigen Nutzungen entstehende Stellplatzbedarf vollständig auf den Baugrundstücken nachgewiesen wird.

Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und zur Förderung der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung sind Stellplätze sowie deren Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Dadurch wird die Versickerung von Niederschlagswasser verbessert, der Oberflächenabfluss reduziert und ein Beitrag zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung geleistet. Die Dächer von Tiefgaragen und deren Rampen sind zu begrünen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist aktuell ein 4,00 m breiter Grundstücksstreifen dauerhaft von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen freizuhalten und gärtnerisch zu gestalten. Diese Festsetzung dient der Sicherung eines durchgrünten Straßenraums, der Verbesserung des Ortsbildes sowie der Ausbildung einer klaren Raumkante zwischen öffentlichem und privatem Bereich.

Die vor Garagen und Carports erforderliche Aufstellfläche von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ist von einer Anrechnung als notwendiger Stellplatz ausgenommen und dauerhaft freizuhalten. Hierdurch wird sichergestellt, dass die straßenseitige Vorzone der Grundstücke von zusätzlichen abgestellten Fahrzeugen freigehalten wird und eine ausreichende Bewegungsfläche vor Garagen und Carports verbleibt. Gleichzeitig wird vermieden, dass Fahrzeuge in den öffentlichen Verkehrsraum zurückstauen oder dort kurzzeitig abgestellt werden. Die Freihaltung dieser Vorbereiche unterstützt zudem die Sicherstellung erforderlicher Zufahrts- und Bewegungsmöglichkeiten.

1.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Über die im Ortsteil Dorfen verkehrenden Buslinien 975 und X970 besteht eine Anbindung an den S-Bahnhof Wolfratshausen mit Anschluss an die S-Bahn Linie S7 Richtung München. Der S-Bahnhof Wolfratshausen (Linie S7) ist mit dem Fahrrad in rund 10 bis 15 Minuten erreichbar, jedoch besteht ein enormer Höhenunterschiede der zu überwinden ist.

Der S-Bahnhof Icking (Linie S7) liegt in einer Entfernung von etwa 4 bis 5 km und ist mit dem Fahrrad in ca. 15 bis 20 Minuten erreichbar.

1.3.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Die Wasserversorgung Icking erfolgt über eigene Isar-Brunnen und Hochbehälter sowie durch einen Notverbund mit Schäftlarn. Der Ortsteil Dorfen bezieht sein Wasser aus einem Brunnen der Gemeinde Berg über den Hochbehälter in Attenhausen. Die Abwasserversorgung ist durch das örtliche Schmutzwasserkanalnetz und eine Abwassermessstation in Dorfen sichergestellt. Das Abwasser wird zur Kläranlage in Weidach geleitet. Strom- und Telekommunikation liegen ebenfalls im öffentlichen Raum an. Die Abfallentsorgung erfolgt durch WGV Quarzbühl – Abfallwirtschaft im Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen. Eine Erdgasversorgung ist im Ortsteil Dorfen vorhanden.

1.3.5 Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung orientiert sich an den Grundsätzen einer naturnahen und klimaangepassten Siedlungsentwässerung. Ziel ist es, den natürlichen Wasserhaushalt möglichst zu erhalten, den Oberflächenabfluss zu minimieren und die Auswirkungen von Starkregenereignissen zu reduzieren. Gleichzeitig soll die Grundwasserneubildung gefördert und die öffentliche Entwässerungsinfrastruktur entlastet werden.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist daher möglichst auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten und – soweit die Untergrundverhältnisse dies zulassen – flächenhaft zu versickern. Aufgrund der geologischen Verhältnisse im Ortsteil Dorfen ist jedoch davon auszugehen, dass die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden örtlich eingeschränkt sein kann. Die tatsächliche Eignung für eine Versickerung ist daher im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Entwässerungsverfahrens anhand der örtlichen Bodenverhältnisse nachzuweisen.

Ist eine Versickerung nicht oder nur eingeschränkt möglich, sind geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers vorzusehen. Hierzu zählen insbesondere Retentionsräume oder Retentionsmulden sowie Zisternen zur Speicherung und Nutzung von Regenwasser. Durch die Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers und dessen zeitlich verzögerte Ableitung können Abflussspitzen reduziert und die Folgen von Starkregenereignissen gemindert werden. Gleichzeitig kann die Nutzung von Regenwasser, beispielsweise zur Gartenbewässerung, zur Schonung der Trinkwasserressourcen beitragen.

Ergänzend tragen wasserdurchlässig befestigte Flächen, die Begrünung von Dächern sowie ein möglichst geringer Versiegelungsgrad dazu bei, den Oberflächenabfluss zu verringern und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen. Diese Maßnahmen leisten zugleich einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas, zur Verdunstungskühlung und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

Mit den Festsetzungen wird eine an die örtlichen Gegebenheiten angepasste, nachhaltige und zukunftsfähige Niederschlagswasserbewirtschaftung ermöglicht. Gleichzeitig verbleibt ausreichend Flexibilität, um auf die unterschiedlichen Bodenverhältnisse und die jeweiligen Grundstücksgegebenheiten angemessen reagieren zu können.

1.3.6 Energieversorgung

Eine zentrale Wärmeversorgung über ein Fernwärme- bzw. Nahwärmenetz im Bestand existiert nicht.

Im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung wurde der Ausbau nachhaltiger Wärmeversorgungssysteme untersucht. Langfristig sind die Ziele der kommunalen Wärmeplanung der Gemeinde Icking zu berücksichtigen, die für den Ortsteil Dorfen die Entwicklung einer gemeinschaftlichen Wärmeversorgung untersucht. Die Energieversorgung wird zunehmend auf erneuerbare Energien ausgerichtet. Mit dem Bebauungsplan werden Vorgaben für Mindestflächen für Fotovoltaik festgelegt, was dazu beiträgt, dass ein nachhaltiges Konzept zur Wärmeversorgung unter Einbindung der Potentiale der Fotovoltaik entwickelt werden kann.

1.4 Bauliche Nutzung

1.4.1 Art der Nutzung

Die Gemeinde Icking beabsichtigt mit dem Bebauungsplan Nr. 42 „Feuerwehr Dorfen und Umgebung“, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses zu schaffen. Hierdurch soll die Leistungsfähigkeit der Freiwilligen Feuerwehr Dorfen langfristig gesichert und eine bedarfsgerechte Erfüllung der gemeindlichen Pflichtaufgabe des abwehrenden Brandschutzes und der technischen Hilfeleistung gewährleistet werden. Gleichzeitig wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets sichergestellt.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung trägt dem strukturellen Wandel des Ortsteils Rechnung. Die ursprünglich landwirtschaftlich geprägte Dorfstruktur hat sich in weiten Teilen zu einem überwiegend durch Wohnen geprägten Siedlungsbereich entwickelt. Mit der Festsetzung eines Dörflichen Wohngebiets (MDW) gemäß § 5a BauNVO wird dieser Entwicklung entsprochen.

Das Dörfliche Wohngebiet ermöglicht die Sicherung und Weiterentwicklung der vorherrschenden Wohnnutzung und erhält zugleich die für die dörfliche Struktur typischen ergänzenden Nutzungen. Hierzu zählen insbesondere kleinere, das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen sowie verbliebene landwirtschaftliche Strukturen und Nutzungen, die zur Nutzungsmischung und Identität des Ortsteils beitragen. Die Festsetzung eines klassischen Dorfgebiets gemäß § 5 BauNVO würde die heutige Nutzungsstruktur aufgrund der überwiegenden Wohnprägung nur eingeschränkt abbilden. Das Dörfliche Wohngebiet bietet hingegen einen geeigneten planungsrechtlichen Rahmen für die behutsame Weiterentwicklung des Ortsteils unter Erhalt seiner dörflichen Prägung. Die nach § 5a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da diese aufgrund ihres Flächenbedarfs bzw. ihrer möglichen Auswirkungen auf die kleinteilige Ortsstruktur nicht den städtebaulichen Zielsetzungen entsprechen.

1.4.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung absoluter Maße, insbesondere der zulässigen Grundfläche (GR) sowie der zulässigen Wandhöhe (WH) der baulichen Anlagen, bestimmt. Auf die Festsetzung relativer Maße der baulichen Nutzung, wie der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ), wird verzichtet.

Die Festsetzungen orientieren sich am vorhandenen Ortsmaßstab und berücksichtigen die historisch gewachsene Struktur des Ortsteils. Durch die Begrenzung der zulässigen Grundflächen sowie die Festsetzung der zulässigen Wandhöhen wird eine ortsverträgliche bauliche Entwicklung und behutsame Nachverdichtung ermöglicht. Die bestehende dörfliche Prägung mit überwiegend zweigeschossigen Gebäuden und geneigten Dächern wird dabei berücksichtigt.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

Die Überschreitungsmöglichkeit ist aufgrund der besonderen örtlichen Anforderungen städtebaulich gerechtfertigt. Sie dient insbesondere der Sicherstellung einer funktionsgerechten Grundstücksnutzung und ermöglicht die erforderliche Unterbringung von Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen sowie der für den Feuerwehrstandort notwendigen betrieblichen Erschließungs- und Bewegungsflächen einschließlich erforderlicher Umfahrten.

Die Festsetzung einer über die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit erfolgt auf Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO. Die Abweichung wird durch städtebauliche Gründe getragen, da insbesondere im Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ besondere Anforderungen an die Erreichbarkeit, Einsatzfähigkeit und betrieblichen Abläufe bestehen. Gleichzeitig bleibt durch die Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung eine angemessene Freiraumstruktur und eine verträgliche Einbindung in die dörfliche Umgebung gewährleistet.

Wandhöhe

Für die MDW Quartiere 1- 7 und Feuerwehr mit Wohnen wird die maximale Wandhöhe bereichsweise durch Planzeichen festgesetzt. Als maximal zulässige Wandhöhe gilt hier das definierte Maß von $\pm 0,00$ als unterem Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand. Die festgesetzte Geländehöhe

als Ausgangspunkt für die zulässige Wandhöhe aufgegriffen und entsprechend der natürlichen Topografie festgesetzt. Die Wandhöhe bezieht sich bei Satteldächern auf die Traufseite.

1.4.3 Bauweise und Abstandsflächen

Die innerhalb der festgesetzten Quartiere MDW 1-8 sowie der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr mit Wohnen bzw. Kirche zulässige Bauweise ist durch die Planzeichnung festgesetzt.

Für die Bauflächen des Dorfgebiets gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in Verbindung mit der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Icking in der jeweils gültigen Fassung. Für die Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB abweichende Abstandsflächen festgesetzt. Eine Unterschreitung der nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächentiefe ist zulässig, soweit dies für die Errichtung und Nutzung der Feuerwehrgebäude erforderlich ist.

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ werden abweichende Regelungen zu den Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB getroffen. Hintergrund hierfür sind die besonderen funktionalen Anforderungen eines Feuerwehrstandortes, die sich wesentlich von den Anforderungen an eine übliche Wohn- oder Mischnutzung unterscheiden.

Feuerwehrgebäude müssen aufgrund ihrer besonderen betrieblichen Abläufe insbesondere eine ausreichende Fahrzeughalle, Stell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge sowie kurze und sichere Ausrückwege gewährleisten. Die hierfür erforderlichen Gebäudestrukturen weisen regelmäßig größere Gebäudetiefen und spezifische Grundrissanforderungen auf, die mit den regulären Abstandsflächenanforderungen nur eingeschränkt vereinbar sein können.

Die abweichende Festsetzung ermöglicht eine städtebaulich verträgliche Anordnung der Feuerwehrgebäude innerhalb der vorhandenen Grundstücksstruktur und unterstützt eine flächensparende sowie funktional geeignete Entwicklung des Standortes. Insbesondere soll dadurch vermieden werden, dass aufgrund der einzuhaltenden Abstandsflächen zusätzliche Flächen in Anspruch genommen werden müssen, die dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entgegenstehen würden.

Die Abweichung wird auf die Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ begrenzt. Für die angrenzenden Dorfgebietsflächen gelten weiterhin die Regelungen des Art. 6 BayBO in Verbindung mit der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Icking in der jeweils gültigen Fassung.

Durch die festgesetzte Abweichung werden die nachbarlichen Belange nicht unzumutbar beeinträchtigt. Die Belange einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie der Brandschutz bleiben gewahrt. Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten und Bewegungsflächen werden unabhängig von den Abstandsflächenregelungen entsprechend den einschlägigen Anforderungen nachgewiesen.

Die Abweichung dient somit der Sicherung einer bedarfsgerechten, funktionsfähigen und städtebaulich verträglichen Entwicklung des Feuerwehrstandortes und berücksichtigt gleichzeitig die besondere Lage innerhalb der gewachsenen Ortsstruktur.

1.4.4 Bauliche Gestaltung

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die Entwicklung eines modernen Feuerwehrstandortes mit einer städtebaulichen Neuordnung und behutsamen Nachverdichtung der angrenzenden Wohnbebauungen im Bestand zu verbinden. Die Einbeziehung der bestehenden Wohngrundstücke in den Geltungsbereich dient dazu, für den gesamten Bereich ein abgestimmtes städtebauliches Gesamtkonzept zu schaffen und ein verträgliches Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen dauerhaft zu sichern.

Auf detaillierte Festsetzungen zur architektonischen Gestaltung des Feuerwehrgebäudes wird bewusst verzichtet. Die bauliche Ausgestaltung ist wesentlich von den funktionalen und betrieblichen Anforderungen eines modernen Feuerwehrstandortes abhängig. Insbesondere die Anordnung der Fahrzeughallen, Alarm- und Funktionsbereiche, Bewegungsflächen sowie der erforderlichen Neben- und Technikräume erfordert im weiteren Planungs- und Entwurfsprozess eine ausreichende Flexibilität.

Die städtebauliche Qualität wird daher nicht über detaillierte Gestaltungsvorgaben, sondern über die Festsetzung der zulässigen Nutzungen, der Bauweise, der überbaubaren

Grundstücksflächen, der Gebäudehöhen sowie weiterer planungsrechtlicher Rahmenbedingungen sichergestellt. Diese Festsetzungen gewährleisten, dass sich sowohl die Feuerwehr als auch die zukünftige Wohnbebauung hinsichtlich Maßstab, Kubatur und räumlicher Wirkung in das historisch gewachsene Ortsgefüge einfügen und gleichzeitig eine zeitgemäße, maßvolle Nachverdichtung ermöglicht wird.

Ergänzend setzt der Bebauungsplan Schwerpunkte in den Bereichen Klimaanpassung, Ökologie und Artenschutz. Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie Maßnahmen des Animal-Aided Design leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Förderung der Biodiversität und zur ökologischen Einbindung der neuen Bebauung in das Ortsbild.

Insgesamt schafft der Bebauungsplan damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine funktional leistungsfähige Feuerwehr und eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der angrenzenden Wohnbebauung. Die Planung trägt den besonderen Anforderungen des Feuerwehrstandortes ebenso Rechnung wie dem Ziel, den historischen Ortskern behutsam weiterzuentwickeln und die unterschiedlichen Nutzungen dauerhaft miteinander in Einklang zu bringen.

1.4.5 Flächenbilanz

Umgriff Geltungsbereich Bebauungsplan: 18.089 m²
100%

Öffentliche Flächen: 3.469 m²
Erschließung 2.270 m²
Öffentliche Grünflächen 1.199 m²
(19 % vom Gesamtumgriff)

Private Grünflächen: 9.363 m²
(51 % vom Gesamtumgriff)

Landwirtschaftliche Fläche: 1.386 m²
(7 % vom Gesamtumgriff)

Festgesetzte GR (gesamt): 1.800 m²
(10 % vom Gesamtumgriff)

1.5 Grünordnung und Umweltbelange

1.5.1 Grünordnung und Freiraumstruktur

Der Grünordnungsplan ist in den qualifizierten Bebauungsplan eingearbeitet.

Die vorhandenen Grünstrukturen und insbesondere der prägende Baumbestand sind wesentliche Bestandteile des Ortsbildes und besitzen zugleich eine hohe Bedeutung für das Lokalklima, die Biodiversität und die Freiraumqualität.

Das städtebauliche Konzept verfolgt daher das Ziel, den vorhandenen Gehölzbestand weitestgehend zu erhalten und in die zukünftige Siedlungsentwicklung einzubinden. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so gewählt, dass Eingriffe in wertvolle Grünstrukturen möglichst vermieden werden. Ergänzend sichern grünordnerische Festsetzungen eine dauerhafte Durchgrünung des Baugebiets durch die Pflanzung standortgerechter und klimaangepasster Laubbäume.

Zielsetzung der Grünordnung

Ziel der Planung ist es, die bauliche Weiterentwicklung des historisch gewachsenen Ortsbereichs unter größtmöglicher Schonung von Natur und Landschaft zu ermöglichen und unvermeidbare Eingriffe auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Die Planung folgt daher den Grundsätzen einer flächensparenden Ortsentwicklung sowie der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen.

Die Einbeziehung der bestehenden Wohnbaugrundstücke MDW Quartiere 1–7 dient der städtebaulichen Neuordnung und einer maßvollen Nachverdichtung innerhalb des bereits baulich geprägten Siedlungsbereichs. Aufgrund der bestehenden Nutzungssituation und

unter Berücksichtigung der festgesetzten zulässigen Grundflächen sowie der grünordnerischen Vorgaben ergeben sich für diese Bereiche keine zusätzlichen ausgleichspflichtigen Eingriffe.

Die Entwicklung der Gemeinbedarfsfläche für das Feuerwehrhaus mit Wohnen stellt hingegen eine neue bauliche Inanspruchnahme dar und führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die im Rahmen der Eingriffsregelung auszugleichen sind. Ziel ist es, den erforderlichen externen Ausgleichsbedarf durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangebiets möglichst zu reduzieren.

Hierzu werden umfangreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt. Dazu zählen insbesondere die Pflanzung standortgerechter Gehölze, die Begrünung von Dächern und Fassaden, die Entwicklung ökologisch wirksamer Freiflächen, Maßnahmen des Animal-Aided Design sowie Vorgaben zur naturnahen Niederschlagswasserbewirtschaftung. Diese Maßnahmen tragen zur Verbesserung der Biodiversität, zur Klimaanpassung und zur ökologischen Aufwertung des neuen Quartiers bei.

Der verbleibende, innerhalb des Plangebiets nicht kompensierbare Ausgleichsbedarf wird über geeignete externe Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen des Ökokontos der Gemeinde Icking erbracht. Damit werden die durch die Entwicklung der Gemeinbedarfsfläche verursachten Eingriffe vollständig ausgeglichen.

Die Planung verbindet somit die notwendige Entwicklung eines Feuerwehrstandortes und die behutsame Weiterentwicklung der Wohnnutzung mit dem Ziel, Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten und durch qualitätssteigernde Maßnahmen innerhalb sowie außerhalb des Plangebiets nachhaltig zu kompensieren.

Folgende Zielsetzungen werden verfolgt:

- *Siedlungsentwicklung im Sinne des Anbindegebotes*
- *Entwicklung einer Eingriffs- Ausgleichskonzeption*
- *Erhöhung der Biodiversität sowohl durch Grünordnung als auch durch "animal aided design"*
- *Erhöhung der kleinklimatisch wirksamen Strukturelemente und Bauweisen, die einem klimatischen "Erhitzungseffekt" entgegenwirken - Fassaden- und Dachbegrünung, Begrünung von Tiefgaragen*
- *Minimierung der Versiegelung durch Belagswahl in Verbindung mit vollständige Versickerung des Niederschlagswassers*

Grünordnerische Maßnahmen

Zur Gestaltung des neuen Umfelds und zum Schutz bzw. zur Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes sind im Planentwurf folgende Grünordnungsmaßnahmen vorgesehen:

Der bestehende Baumbestand ist, soweit im Rahmen der geplanten Bebauung möglich, zu erhalten und vor Beeinträchtigungen während der Bauausführung zu schützen. Falls der Erhalt eines Baumes nicht gewährleistet werden kann, ist eine Ersatzpflanzung gleicher Art oder einer gleichwertigen heimischen Baumart vorzunehmen.

Die gärtnerische Gestaltung der Vorgärten sowie Neupflanzung von freiwachsenden Hecken dient der Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild, fördert die ökologische Vielfalt. Die Bepflanzung und Begrünung im Planungsgebiet ist für die Gliederung der Bebauung des Gebietes als auch für den bestehenden Ortsrand wichtig. Daher werden Festsetzungen getroffen, welche die Qualität der Begrünung sicherstellt. Das Pflanzkonzept wird ergänzt durch Dach- und Fassadenbegrünungen, die ebenfalls einen Beitrag zur Klimaanpassung und zur Erhöhung der Biodiversität leisten.

1.5.2 Eingriffs und Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 „Feuerwehr Dorfen und Umgebung“ wurde die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den Vorgaben der §§ 13 bis 18 BNatSchG durchgeführt und der erforderliche Kompensationsbedarf ermittelt.

Für die Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr mit Wohnen“ innerhalb des Außenbereichs auf dem Grundstück ~~den Grundstücken Fl.-Nr. 18 und~~ Fl.-Nr. 19 (Teil) wurde eine Bewertung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erstellt. Hierbei wurde der bestehende Ausgangszustand der Grundstücke dem durch die Planung

ermöglichten Zielzustand innerhalb des Bebauungsplans gegenübergestellt. Für das im Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des Außenbereichs enthaltenen dörflichen Wohngebiet (MDW Quartiere 7) wurde ebenfalls eine Prüfung im Rahmen der Eingriffsregelung durchgeführt. Aus der Bewertung ergibt sich ein verbleibender Kompensationsbedarf in Höhe von 2.328 Wertpunkten.

Die durch die Entwicklung der Gemeinbedarfsfläche und der neuen Wohnquartiere verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird daher durch externe Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen des Ökokontos der Gemeinde Icking kompensiert.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen auf der externen Fläche der Gemeinde Icking Fl.-Nr. 158 und 426 stellen einen geeigneten Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung dar, da durch die Entwicklung ökologisch aufgewerteter Flächen die Funktionen von Natur und Landschaft, insbesondere hinsichtlich Biotopentwicklung, Artenvielfalt sowie Boden- und Wasserhaushalt, nachhaltig gestärkt werden. Die Fläche wird durch eine entsprechende rechtliche Sicherung dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes gesichert. Damit wird gewährleistet, dass die Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft erhalten und ihre ökologische Wirksamkeit langfristig gesichert werden.

~~Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthaltenen dörflichen Wohngebiete (MDW Quartiere 1 und 7) wurde ebenfalls eine Prüfung im Rahmen der Eingriffsregelung durchgeführt. Die geplante Neuordnung und maßvolle Nachverdichtung der bestehenden Baugrundstücke erfolgt innerhalb des bereits baulich geprägten Ortsgefüges. Unter Berücksichtigung der festgesetzten zulässigen Grundflächen sowie der grünordnerischen und ökologischen Vorgaben entstehen für diese Bereiche keine zusätzlichen, ausgleichspflichtigen Eingriffe. Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergibt sich daher für die MDW-Flächen nicht.~~

1.5.3 Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von baulichen Maßnahmen sind die festgesetzten Regelungen zum Artenschutz einzuhalten. Durch geeignete Maßnahmen zum Artenschutz wird sichergestellt, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Maßnahmen:

- Durch die geeignete Gestaltung der Glasflächen kann der Vogelschlag deutlich reduziert und die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt werden.
- Das Fällen von Gehölzen soll außerhalb der Brutsaison in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2 erfolgen.
- Die Anbringung von Nistkästen für Vögel und ggf. Quartierhilfen für Fledermäuse trägt zur Sicherung und Förderung der Artenvielfalt sowie zur Unterstützung der lokalen Populationen bei.

1.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des historisch gewachsenen Ortsgefüges von Dörfern und ist durch eine dörflich geprägte Nutzungsstruktur mit Wohnbebauung, kirchlichen Einrichtungen sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen im Umfeld gekennzeichnet. Die Festsetzung eines dörflichen Wohngebiets gemäß § 5a BauNVO berücksichtigt diese gewachsene Struktur und ermöglicht eine verträgliche Weiterentwicklung des bestehenden Nebeneinanders von Wohnen, landwirtschaftlichen Nutzungen und sonstigen dörflich geprägten Nutzungen.

Die mit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung verbundenen ortsüblichen Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen sind Bestandteil des ländlich geprägten Umfelds und aufgrund der Lage innerhalb eines dörflichen Siedlungsbereichs grundsätzlich hinzunehmen. Die Planung verfolgt damit nicht eine Trennung unterschiedlicher Nutzungen, sondern eine behutsame Weiterentwicklung der historisch gewachsenen Ortsstruktur.

Die geplante Gemeinbedarfsfläche für das Feuerwehrhaus mit ergänzender Wohnnutzung ergänzt diese dörfliche Struktur um eine für die örtliche Gemeinschaft erforderliche Einrichtung der öffentlichen Daseinsvorsorge. Aufgrund der geringen Größe des Feuerwehrstandortes mit lediglich zwei Einsatzfahrzeugen sowie der begrenzten Anzahl an Übungs- und Einsatzfahrten ist nicht von erheblichen schalltechnischen Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung auszugehen. Die mit dem Betrieb einer freiwilligen Feuerwehr verbundenen Geräusche, insbesondere im Einsatzfall, sind als notwendiger Bestandteil der Gefahrenabwehr und des örtlichen Gemeinschaftslebens zu berücksichtigen.

Durch die städtebauliche Einbindung des Feuerwehrstandortes in das bestehende Ortsgefüge sowie die Abstimmung mit der angrenzenden Wohnnutzung wird ein verträgliches Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen gewährleistet.

Besondere Immissionsbelastungen durch überörtlichen Verkehr, Gewerbe- oder Industrieanlagen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie der einschlägigen technischen Regelwerke sind bei der Planung und Umsetzung der baulichen Anlagen zu beachten.

Die Einhaltung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß den Hinweisen zum Bebauungsplan ist im Rahmen des jeweiligen Bauantrags- bzw. Freistellungsverfahrens durch den Entwurfsverfasser rechnerisch nachzuweisen.

Icking, den.....

.....
Erster Bürgermeisterin Verena Reithmann

Planfertiger Bebauungsplan und Grünordnungsplan:

Claudia Schreiber Architektur und Stadtplanung GmbH
Südliche Auffahrtsallee 34
80639 München
Telefon: 089/170317

München, den 20.07.2026
Vorentwurf 1. Fassung

Anlagen

1. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
(Claudia Schreiber Architektur und Stadtplanung GmbH 17.09.2026)