

# **Bebauungsplan Nr. 1**

„Ickinger Feld“  
26. Änderung



**Gemeinde Icking**

## **Begründung**

Plandatum: 08.04.2019 – Entwurf (Erste Auslegung)  
Plandatum: 25.11.2019 – Entwurf (Zweite Auslegung)

Icking, den

.....

.....  
Margit Menrad  
Erste Bürgermeisterin

## 1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

### 1.1 Lage im Gemeindegebiet

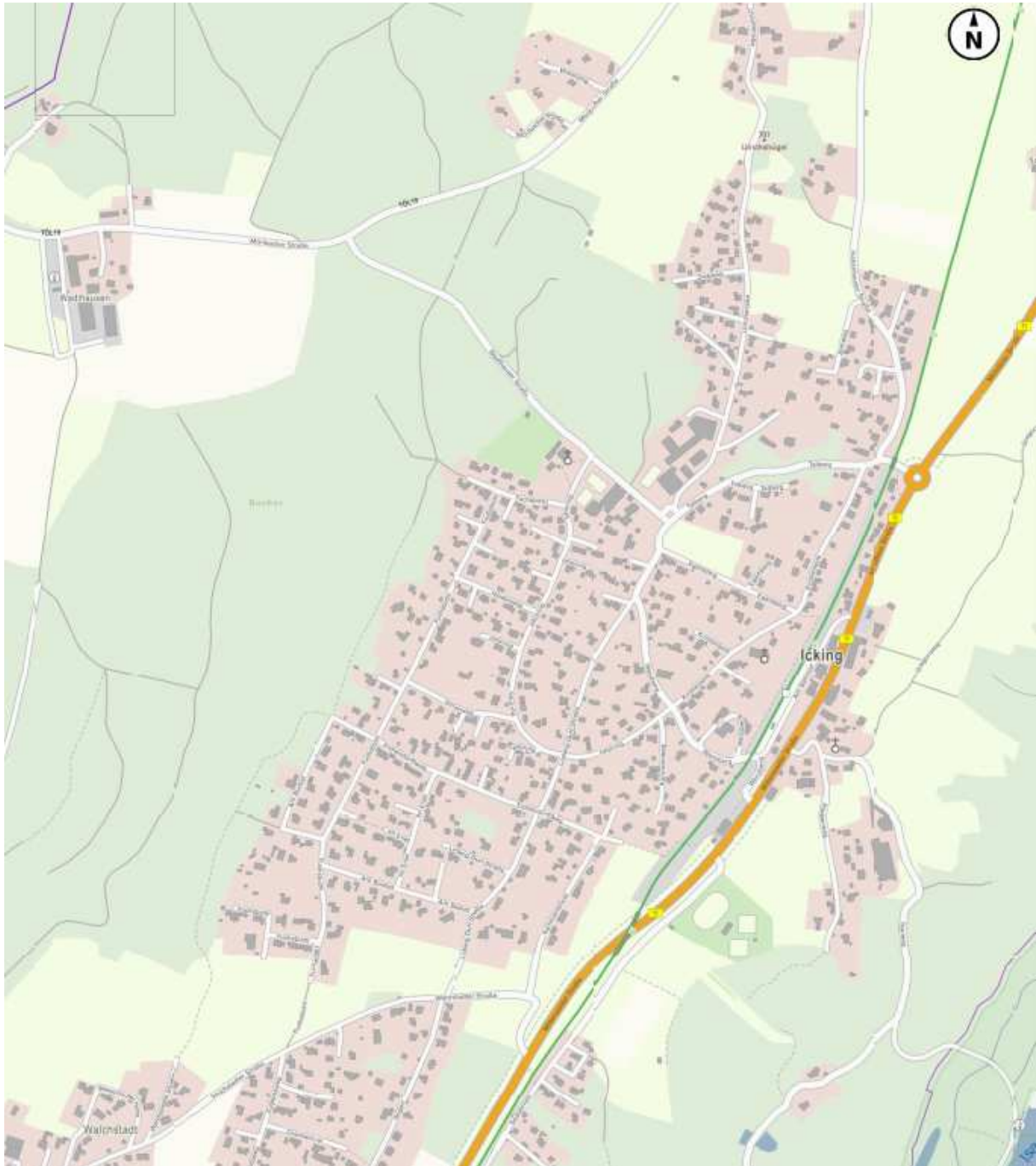


Abbildung 1: Gemeindegebiet Icking für den betroffenen Bereich

Das Plangebiet liegt im südlichen Gemeindegebiet von Icking und östlich der Autobahn A 95 – München-Garmisch – Partenkirchen. In einer Entfernung von ca. 600 m (Luftlinie) zum Bebauungsplangebiet befindet sich der S-Bahn-Bahnhof (S7) Richtung München.

## 1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nrn.: 143/10 (Kammerbreite 10); 1071/37 (Ludwig-Dürr-Straße 34), 144/3, 1073/7, 1073, 144/10, Teilfläche aus 1075/4 und 1074/26 (Eichendorffweg 19) und weist eine Gesamtfläche von insgesamt 0,996 ha auf.



Orthophoto, genordet

Die nähere Umgebungsbebauung wird über den Bebauungsplan Nr. 1 „Ickinger Feld“ samt dessen 25 Änderungen geregelt. Die Bebauung zeichnet sich durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhäuser mit ein bzw. zwei Vollgeschossen und Sattel- bzw. Walmdächer aus. Die Bebauung ist mittels Bebauungsplan auf Mindestgrundstücksgrößen in Bezug auf die zu errichtenden Gebäude beschränkt. Zusätzlich wurde eine GR festgesetzt. Durch diese Festsetzungen entwickelte sich das Baugebiet entsprechend der städtebaulichen Struktur, welche in Icking vorherrscht. So wird eine möglichst gute Wohnqualität in Bezug auf Besonnung, Belichtung, Durchgrünung, Luftschneißen zwischen den Baukörpern und nachbarlichen Wohnfrieden erzeugt.



Auf Grund der geologischen Lage (würmeiszeitliche Moräne) finden sich feinkörnig, tonig-schluffige Böden mit Kies- und Steinbeimengungen (Geschiebe-mergel) im Wechsel mit tonig, schluffig-sandigen Kiesschichten.

Im Osten der Bundesstraße B 11 liegt das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und das Landschaftsschutzgebiet („Schutz von Landschaftsteilen im Isartal zwischen Icking und Königsdorf“), wie auch das Naturschutzgebiet „Isarauen zwischen Schäflarn und Bad Tölz (ex-„Pupplinger und Ascholdinger Au“)“. Im Regionalplan Oberland wird Icking als Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung dargestellt und wird in der Gebietskategorie als „Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“ geführt.

## **2. Anlass und Erforderlichkeit**

Der Ursprungs-Bebauungsplan, welcher auch die o.g. Grundstücke fasst, stammt aus dem Jahr 1971. Die Gemeinde Icking legte hier eine Siedlungsstruktur fest, die geprägt durch großzügige Freiflächen bei einer grundstückbezogenen Grundfläche ist, welche ebenfalls eher am unteren Limit der festsetzbaren baulichen Nutzung agiert. Es wurde Wert auf den vorherrschenden dörflichen Charakter mit Ein-/ Zweifamilienhäusern bzw. Doppelhäusern gelegt, welche sich ebenfalls in ihrer Höhenentwicklung stark am Gelände und der vorhandenen Baukultur orientieren. Dies wird ebenso durch die vorgeschriebenen Dachformen von Sattel- bzw. Walmdächern mit Dachüberstand deutlich.

### **2.1 Hintergründe und planerische Überlegungen**

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des geänderten Bebauungsplans liegenden Grundstücke sind mit dem Wunsch auf Erweiterung an die Gemeinde Icking herangetreten. Um diesem Wunsch näher zu treten und gleichzeitig die angespannte Wohnraumproblematik für Einheimische zu verbessern, hat der Gemeinderat von Icking die 26. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ickinger Feld“ in seiner Sitzung vom 23.03.2017 beschlossen. Trotzdem soll an der Prämisse der Mindestgrundstücksgrößen für Einzelhäuser und Doppelhäuser festgehalten werden. So soll auch weiterhin für Einzelhäuser eine Mindestgrundstücksgröße von 900 m<sup>2</sup>, für Zweifamilienhäuser eine Mindestgrundstücksgröße von 1200 m<sup>2</sup> und für Doppelhäuser eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte gelten. Damit kommt die Gemeinde Icking auch den gesetzlichen Vorgaben der Innenraumverdichtung bei gleichbleibend guter Wohnqualität nach.

## **3. Verfahren**

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt, die ausgewiesenen Grundflächen mit rund 633 m<sup>2</sup> weit unter 20.000 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche liegen und keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden. Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsregelung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB ist entbehrlich. Naturschutzrechtliche Belange werden gleichwohl in die Abwägung eingestellt. Ausdruck hiervon sind u.a. die grünordnerischen Festsetzungen unter den Ziffern 4.1 bis 4.3.

#### **4. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Icking (Fassungsdatum vom 16.08.1994) stellt das Plangebiet als Reines Wohngebiet dar.

Planungsrechtlich ist das Gebiet nach § 30 BauGB zu beurteilen, da ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 1 „Ickinger Feld“ (Fassung vom 26.07.1978 samt Änderungen) vorliegt. Dieser Bebauungsplan definiert das Plangebiet ebenfalls als WR – Reines Wohngebiet und wird im Geltungsbereich durch die 26. Änderung vollständig geändert und ersetzt.

#### **5. Städtebauliche Zielsetzung**

Für das Planungsgebiet wird eine bestandsorientierte Zielsetzung verfolgt. Folgende Ziele sind im Einzelnen gegeben:

- ❖ Erhalt und Weiterentwicklung der vorhandenen städtebaulichen Qualitäten und Besonderheiten
- ❖ Erhalt und Weiterentwicklung eines qualitätvollen Ortsbildes (u.a. große Freiflächen mit Gartenkultur)
- ❖ Erhalt des ortsbildprägenden Gebäudetypus v.a. der historisch-dörflichen Dachlandschaft mit Satteldächern und Dachüberstand
- ❖ Erhalt von ortsbildprägendem Baumbestand und Entwicklung einer dauerhaften Durchgrünung in den Wohnbereichen
- ❖ Eine maßvolle Nachverdichtung mit Bezug auf den gewachsenen Bestand – Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen

#### **6. Inhalt der Bebauungsplanänderung**

##### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird wie bisher als „WR – Reines Wohngebiet“ festgesetzt. Somit wird die Funktion des Wohnens weiterhin gesichert und eindeutig den Vorrang eingeräumt. Zulässig sind damit lediglich Wohngebäude und Anlagen der Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner dienen. Die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sollen nicht ausgeschlossen werden.

##### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der Grundfläche und der Höhe baulicher Anlagen. In Zusammenhang von Grundfläche und Gebäudehöhe (Wandhöhe) wird somit die äußere Kubatur des Gebäudes bestimmt. Die Kubatur der festgesetzten Gebäude entspricht der Maßstäblichkeit der Umgebung, nimmt Bezug auf die typische, gewachsene städtebauliche Struktur und fügt sich in das gewachsene Gelände harmonisch ein.

### 6.3 Grundfläche

Die Grundfläche wird auf Basis des § 16 Abs. 5 BauNVO verschieden bestimmt. Die Grundfläche entsprechend der Festsetzung Nr. D. 1.2 bestimmt in Verbindung mit der Höhe den Hauptbaukörper in seinen geschlossenen Gebäudeteilen. Für Balkone, Vordächer und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche nach Festsetzung Nr. D. 1.2.1 bestimmt. Balkone und Vordächer sind als offene Bauteile räumlich weniger wirksam und damit im festgesetzten Umfang über die geschlossenen Kubatur hin vertretbar. Um die Möglichkeit von am Haus liegenden Terrassen, Kelleraußentreppen (räumlich nicht wirksam) unstrittig zu geben, wird diese zusätzliche Grundfläche bestimmt. Unbenommen bleibt selbstverständlich jedem Bauherrn auch die Grundfläche für den „eigentlichen Hauptbaukörper“ nicht voll auszuschöpfen und so mehr Wert auf evtl. Terrassen o.ä. zu legen. Die Grundstücksflächen, Grundflächen und Kubaturen der Gebäude sind im Plangebiet unterschiedlich. Dies orientiert sich jeweils an der Lage im Planungsgebiet und den jeweiligen topographischen wie auch wasserwirtschaftlichen Verhältnissen (Sickerfähigkeit des Bodens). Städtebauliche Ziele sind zum einen eine maßvolle Nachverdichtung und zum anderen der Erhalt und die Stärkung des vorhandenen Gebäudetyps und dem damit verbundenen Ortsbild. Um jedoch der Nachverdichtung Raum zu geben und gleichzeitig die Mindestgrößen der Grundstücke zu berücksichtigen, wurde eine jeweils im Verhältnis stehende Grundfläche festgesetzt.

Die festgesetzte Grundfläche (entsprechend der Festsetzung Nr. D. 1.2.2) darf im Planbereich A und B durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1-3 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 285 m<sup>2</sup> und im Planbereich C bis zu einer Grundfläche von 240 m<sup>2</sup> im nördlichen Baugrundstück und bis zu einer Grundfläche von 300 m<sup>2</sup> im südlichen Baugrundstück überschritten werden. Diese baulichen Anlagen (v.a. Garagen, Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen) sind grundsätzlich auf die Überschreitungsregelung anzurechnen, unabhängig davon, ob diese vollversiegelt oder wasserdurchlässig sind. Eine Unterscheidung in wasserdurchlässige oder wasserundurchlässige Oberflächenbefestigung würde dem Grundgedanken des § 19 BauNVO zuwider laufen. Um jedoch dem Ziel des Schutzes der natürlichen Funktion des Bodens und der Rückhaltung von Niederschlagswasser so weit wie möglich gerecht zu werden, sollen diese Flächen weitestgehend wasserdurchlässig hergestellt werden (siehe Festsetzung Nr. D. 3.2). Im Planbereich C wurden andere Grundflächen-Festsetzungen getroffen, da hier die Niederschlagswasserbeseitigung problematisch ist. Nach durchgeführten Sickerversuchen ist der Boden in diesem Planbereich nur sehr eingeschränkt sickertfähig. Daher sind entsprechend der gesamten versiegelten Fläche anderweitige Maßnahmen (Rigolen) zu besorgen. Auf Grund der dafür benötigten Flächen ist lediglich eine eingeschränkte Versiegelung möglich (siehe Anlage 1). Daraus begründen sich die im Planbereich C insgesamt niedriger festgesetzten Grundflächen. Auch hier wurden diese jedoch entsprechend der jeweiligen Festsetzung nach § 19 BauNVO unterschiedlich ausgestaltet. Im Planbereich A, B und D wurde eine Sickerfähigkeit des Bodens grundsätzlich bestätigt (siehe Anlage 2 und 3). Aus diesem Grund wurde für den Hauptbaukörper und die Überschreitungsregelung für die Terrassen in den drei Planbereichen die gleiche Grundfläche festgesetzt.

Da im Geltungsbereich mindestens zwei Grundstücke als sogenannte „Hammergrundstücke“ liegen, wurde für diese eine zusätzliche Überschreitungsregelung getroffen, um sie gegenüber den übrigen Grundstücken nicht zu benachteiligen. So dürfen diese die Grundflächen, allerdings für lediglich die überlangen Zufahrten, nochmals im Planbereich A bis zu einer Grundfläche von insgesamt 425 m<sup>2</sup> und im Planbereich B bis zu einer Grundfläche von insgesamt 400 m<sup>2</sup> überschreiten, da andernfalls eine Bebaubarkeit unmöglich gemacht werden würde.

Da das Grundstück im Planbereich D ebenfalls über eine überlange Erschließung und zudem auch noch über einen ungünstigen Grundstückszuschnitt verfügt, wurde hier neben der Grundflächenüberschreitungsmöglichkeit für die Zufahrten nach Festsetzung D 1.2.3 bis auf insgesamt 600 m<sup>2</sup> auch die Grundflächenüberschreitungsmöglichkeit gemäß Festsetzung D 1.2.2 für Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Zuwegungen auf bis zu 440 m<sup>2</sup> erhöht.

Diese Erhöhung rechtfertigt sich jedoch wiederum über die Grundstücksgröße, welche im Verhältnis zum Baukörper deutlich oberhalb der Grundstücksgrößen der übrigen Grundstücke liegt. Für die schlechtere Sickerfähigkeit verfügt das Grundstück jedoch über ausreichend Fläche, in welchen großzügig mit Rigolen o.ä. für die Niederschlagswasserbeseitigung gearbeitet werden kann.

#### **6.4 Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch eine maximal zulässige Wandhöhe gemessen vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Durch die Festlegung unterschiedlicher Wandhöhen in Verbindung mit entsprechenden Geländeänderungen und Sockel auf jedem Grundstück wird eine Wandhöhe festgesetzt, welche die speziellen topographischen Gegebenheiten der jeweiligen Grundstücke berücksichtigt. Auf diese Weise wird die Einteilung der Geschosse entsprechend des prägenden Gebäudetyps festgelegt – immer in Bezug auf die Geländesituation. Für Zwerchhäuser gilt dieselbe Wandhöhe wie für die Gebäude selbst. Dies unterstreicht die Einheitlichkeit und die Durchgängigkeit des festgesetzten Gebäudetyps. Die maximal zulässigen Geländeänderungen sind durch die Freiflächengestaltungssatzung der Gemeinde Icking abschließend geregelt und gelten auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes uneingeschränkt. Sollten einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes gegenstehen, so gelten diese vorrangig.

#### **6.5 Optionsmodell für den Planbereich A**

Im Planbereich A bietet der Bebauungsplan die Möglichkeit, ein Grundstück welches derzeit mit lediglich einem Gebäude bebaut ist, mit zwei Gebäuden entsprechend der gesetzlich geforderten Innenraumverdichtung zu bebauen. Hier wurden jedoch zwei Varianten der Bebaubarkeit ermöglicht. Zum einen sollte die Zufahrt für das Hinterliegergrundstück und das Vorderliegergrundstück im Norden angeordnet werden. Dies ist für den Fall des Abrisses des bestehenden Gebäudes am sinnvollsten, um den wertvolleren Südgarten am besten nutzen zu können. Da jedoch nicht gewollt ist, den Eigentümer zum Abriss zu zwingen, wurde ein Optionsmodell gewählt, um dem Eigentümer den größt möglichen Spielraum für die Bebaubarkeit seines Grundstückes zu gewähren. Das Optionsmodell bietet jedoch lediglich die Möglichkeit eine der beiden Varianten komplett zu wählen. Eine Mischung aus beiden Varianten ist ausgeschlossen.

#### **6.6 Bauliche Gestaltung**

Die bauliche Gestaltung richtet sich nach der näheren Umgebung. Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° bis 30° zulässig. Quergiebel sind mit einer maximalen Breite von einem Drittel der Gebäudelänge pro Dachseite bei gleicher Wandhöhe und gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude zulässig. Untergeordnete Dachgauben sind zulässig. Die Wandhöhe der Zwerchhäuser darf die des Hauptgebäudes nicht übersteigen. Auf jeder Dachseite sind maximal zwei Dachgauben oder ein Zwerchhaus zulässig. Die Dacheindeckung darf nicht aus reflektierenden Materialien bestehen. Dachüberstände müssen mindestens 0,80 m und dürfen maximal 1,00 m aufweisen, lediglich für Giebelseiten darf der Dachüberstand mindestens 0,35 m und maximal 1,00 m betragen. Die Fassade ist hell zu verputzen bzw. kann eine naturnahe Holzverschalung erhalten (voll oder auch nur teilweise). Die Putzfarbe muss innerhalb der definierten Farbspektren (siehe Festsetzung Nr. 2.5) liegen.

## 6.7 Garagen und Nebenanlagen

Die Anzahl der Stellplätze wurde entsprechend der Größe der Wohneinheiten (Wohnfläche) bestimmt (Festsetzung Nr. 3.4). Bei Grenzgaragen wird ein profilgleicher Anbau festgesetzt.

## 6.8 Grünordnung

Der Freibereich außerhalb der Baugrenzen wurde teilweise als private Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt. Auch wurde je angefangene Grundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> ein zu pflanzender Baum festgesetzt. Die Pflanzung soll in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode erfolgen. Dies soll gewährleisten, dass die bereits vorhandene lockere Durchgrünung erhalten bleibt bzw. gestärkt wird. Ebenso wurden zu erhaltende Bäume festgesetzt, welche bei Ausfall entsprechend in der darauffolgenden Pflanzperiode in adäquatem Maß zu ersetzen sind. Die als zu erhaltend festgesetzten [Bäume im Planbereich C stellen einen sehr prägenden Bestand dar, welcher der Durchgrünung und Abgrenzung der einzelnen Grundstücke dient. Um die naturnahe Freiraumgestaltung welche in Icking vorherrscht zu erhalten, wurden diese verschiedene Erhaltungs- bzw. Pflanzgebote festgesetzt. So wurde von den Grundstückseigentümern in Icking freiwillig von je her großer Wert auf eine großzügige Bepflanzung mit auch zum Teil sehr groß werdenden Bäumen gelegt. Dieses Kleinod soll auch trotz der erforderlichen Nachverdichtung erhalten bleiben. Die Wohnqualität wird durch diese Grünstruktur und Frischluftschneisen deutlich erhöht. Dies gilt es zu schützen.](#)

Der Planbereich D stellt in seinem Bestand gleichfalls eine besondere Struktur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ickinger Feld“ dar. Der vorhandene Baumbestand wird als prägend für das Ortsbild angesehen und soll unbedingt erhalten bleiben bzw. geschützt werden. Aus diesem Grund wurde im Bereich der Baumkulisse eine private Grünfläche festgesetzt, welche lediglich durch eine Zuwegung zum Wohnhaus durchschnitten werden darf. Andere bauliche Anlagen sind unzulässig.

Die bestehenden Bäume werden als zu erhaltend festgesetzt. Dies obwohl der Baumbestand auf Grund von Hitzeschäden aller Voraussicht nach nicht haltbar sein wird. Jedoch ist für jeden Baum eine Ersatzpflanzung in ähnlich guter Qualität festgesetzt, welche maximal 5 m entfernt vom ursprünglichen Standort zu pflanzen ist. So ist der Erhalt bzw. auf lange Sicht ein ähnliches Ortsbild festgeschrieben und gesichert.

## 6.9 Erschließung des Plangebiets

Das Plangebiet ist durch die Bundesstraße B 11 (Mittenwalder Straße) und die unmittelbar einmündende Walchstadter Straße erschlossen. Ein Schmutzwasserkanal ist vorhanden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist in den Planbereichen A, B und D auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Eine grundsätzliche Sickerfähigkeit ist entsprechend Anlage 2 und 3 gegeben. Im Planbereich C ist die Versickerung lediglich unter erhöhtem finanziellem Aufwand zu besorgen (Anlage 1).

Die genaue Größe der Rigolenanlage wurde für die festgesetzte Grundfläche im Planbereich C entsprechend geprüft und rechnerisch bestätigt. Für den Planbereich C besteht das festgesetzte Baurecht lediglich nach Ausführung der entsprechend der Anlage 1 nachzuweisenden Rigolenflächen. Die Niederschlagswasserbeseitigung muss dementsprechend mit Bauantragseinreichung nachgewiesen werden. [Dabei ist auch, die im Arbeitsblatt DWA-A 138 \(Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser\) vorgegebene, Untersuchung bzgl. der Beeinträchtigung der Unterlieger zu untersuchen und darzustellen.](#)



## 7. Auswirkungen der Planung

Die Planung bietet die Möglichkeit einer maßvollen Nachverdichtung ohne hierbei die großzügige Freiraumstruktur der Gemeinde Icking zu verlassen. Die Gemeinde kommt darüber hinaus dem, durch den Bundesgesetzgeber gesetzten Ziel, mit Grund und Boden sparsam umzugehen nach.

Anlage 1: Entwässerungskonzept Planbereich C  
Anlage 2 und 3: Sickertests zu Planbereiche A, B und D  
Anlage 4: Baumbestandsliste

Icking, den .....

.....  
Margit Menrad  
Erste Bürgermeisterin