

# Gemeinde Karlsfeld

## 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 93 „Allacher Straße, westlich Münchhausenstraße, östlich Nibelungenstraße“



## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Plandatum: 23.04.2020

Planfertiger:  
bgsm Architekten Stadtplaner  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Weißburger Platz 4  
81667 München

## 1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Karlsfeld liegt im Süden des Landkreises Dachau und grenzt unmittelbar an den nord-westlichen Stadtrand von München. Mit rund 22.000 Einwohnern ist sie im Wesentlichen eine Wohngemeinde und als Umlandgemeinde der Landeshauptstadt München in der Vergangenheit stetig gewachsen. Heute weist Karlsfeld aufgrund dieses Wachstumsprozesses ein polyzentrisches Ortsbild auf. Zwischen den einzelnen Wohn- und Gewerbeschwerpunkten verlaufen hoch frequentierte Straßen und Bahnlinien bzw. liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Eine wirkliche Ortsmitte mit attraktiven Einkaufsmöglichkeiten sowie urbaner Aufenthaltsqualität fehlt der wachsenden Gemeinde jedoch. Die planerischen Aktivitäten für eine Ortsmitte von Karlsfeld reichen mit dem damaligen städtebaulichen Wettbewerb bis zurück in die 70-iger Jahre. Die unter dem Namen „Brückenschlag“ bekannte Zielsetzung einer Anbindung der Ortsteile westlich der Münchner Straße an die östlich gelegenen Ortsteile konnte, aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit der Grundstücke, seither noch nicht vollzogen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 b kann ein großer Zentralbereich entwickelt und eine funktional und ortsgestalterisch sinnvolle Innenentwicklung eingeleitet werden.

Im Rahmen dieser Entwicklung soll eine Nutzungsverlagerung des großflächigen Einzelhandels von der Allacher Straße in den Bereich an der Gartenstraße vorgenommen werden, um die Einkaufsmöglichkeiten an diesem Standort zu bündeln. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Gesamtkonzeption zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 erforderlich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 93 „Allacher Straße / westlich Münchhausenstraße – Sondergebiet Einzelhandel (Lidl) mit Getränkemarkt“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert.

Die Gemeinde hat die folgenden Ziele für die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet formuliert:

- Verlagerung des großflächigen Einzelhandels in den zentralen Bereich an der Münchner Straße/Gartenstraße
- Schaffung eines Angebots an qualitätsvollen Gewerbeflächen
- Verträgliche städtebauliche Einfügung der zulässigen Nutzungen und der Bebauung

## 2 Verfahrensablauf

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung (Nr. 3/2019) am 17.01.2019 den **Änderungsbeschluss** für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 für den Bereich Allacher Straße, westlich Münchhausenstraße, Sondergebiet Einzelhandel Lidl mit Getränkemarkt " gefasst.

In der Sitzung vom 25.07.2019 hat der Gemeinderat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 für den Bereich Allacher Straße, westlich Münchhausenstraße, östlich Nibelungenstraße " in der Fassung vom 25.07.2019 gebilligt. In der Zeit vom 31.07.2019 bis 16.09.2019 fand dazu die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Ein Erörterungstermin war am 05.09.2019 angesetzt.

In der Sitzung vom 26.09.2019 hat der Gemeinderat die 3. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 26.09.2019 gebilligt. In der Zeit vom 29.11.2019 bis 10.01.2020 fand dazu die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB statt.

In der Sitzung vom 23.04.2020 hat der Gemeinderat den **Satzungsbeschluss** zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 für den Bereich Allacher Straße, westlich Münchhausenstraße, östlich Nibelungenstraße "in der Fassung vom 23.04.2020 gefasst.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 13.05.2020 Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

### **3 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Das Planungsgebiet wird von einem großflächigen Einzelhandel genutzt und ist mit Gebäuden und ausgedehnten Stellplatzanlagen bebaut.

Mit dem geänderten Bebauungsplan wird eine bestehende bauliche Nutzung durch eine neue Nutzung ersetzt; der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert. Ein Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB ist daher nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Auf die Erstellung des Umweltberichts kann gemäß § 13a BauGB verzichtet werden.

Für das Änderungsgebiet liegen in der Artenschutzkartierung keine Nachweise vor. Der Baumbestand und die vorhandenen Gebäude weisen keine Strukturen auf, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für geschützte Arten geeignet sind. Durch die kompakten Baukörper und die geringere Versiegelung entstehen im Vergleich zum heutigen Zustand größere zusammenhängende Grünflächen und es erfolgt eine verbesserte Einbindung in die bestehenden und auch zukünftigen Wohnbauflächen im Umfeld.

Naturschutzfachliche Belange sind somit entsprechend der gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt. Zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten, da die Versiegelung reduziert wird, eine erweiterte Ausweisung von Grünflächen erfolgt und verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt sind.

Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Grundwasserstrom und Niederschlagswasserversickerung wurden, zuletzt in der Fortschreibung des Fachgutachtens „Grundwasser unter Berücksichtigung der Niederschlagsversickerung“ vom Februar 2020, gutachterlich untersucht. In Abstimmung mit den zuständigen Behörden wurden Festsetzungen getroffen, die einen Aufstau des Grundwassers und Beeinträchtigungen der umliegenden Baugebiete ausschließen.

Für den Bebauungsplan Nr. 93 (vor der Änderung) besteht eine externe Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 372 der Gemarkung Rothschaige. Sie bildet den Ausgleich, u. a. auch für die Straßenverkehrsflächen, die von der 1. Änderung nicht erfasst werden. Die nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft aus der erstmaligen Bebauung sind somit ausgeglichen.

#### **4 Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung und Ergebnisse der Abwägung**

Von den Bürgern, Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird die Planungskonzeption nicht grundsätzlich angezweifelt.

Das Landratsamt stellt für den Bereich des Bebauungsplans in Frage, ob der verwendete Baugebietstypus Gewerbegebiet (GE) mit dem Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung in Einklang steht, da sich angrenzend Wohnbauflächen befinden. Zudem werden Änderungen an der schalltechnischen Untersuchung gefordert.

Das Wasserwirtschaftsamt schlägt teils eine Präzisierung der Festsetzungen vor und hält es für erforderlich, ein Konzept zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers aufzustellen (vergleichbar zu Bebauungsplan 90b).

Es war Ergebnis des Bürgerdialogs, dass weitere Gewerbeentwicklung in Karlsfeld im Bereich an der Nibelungenstraße, durch die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe ermöglicht werden sollte. Der Gemeinderat hat daher an der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes festgehalten. Da im Plangebiet Wohnnutzung nur in untergeordnetem Umfang und auch nur in Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung realisiert werden sollte, schied eine Ausweisung z.B. als Mischgebiet aus. Die Überprüfung auf mögliche Konflikte wurde durch ein schalltechnisches Gutachten vorgenommen, dass die Schallschutzanforderungen im Verhältnis zu umliegenden Nutzungen, auf Grundlage der aktuell vorgesehenen Nutzungen, detailliert untersucht hat. Sich hieraus ergebende Anforderungen wurden sowohl konzeptionell z.B. durch die immissions-schützende Anordnung von Gebäuden, als auch konkret durch Festsetzungen z.B. zur Geräuschkontingentierung berücksichtigt. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan, wo das bestehende Sondergebiet auch an Wohnbauflächen angrenzt, entsteht keine Verschlechterung der schalltechnischen Situation für die Nachbarschaft. Vielmehr wird mit dem geänderten Bebauungsplan ein höheres Augenmerk auf den Immissionschutz gelegt, da die bestehende Vorbelastung in der erstmalig festgesetzten Emissionskontingentierung berücksichtigt wird. Mit Hilfe der Kontingentierung wird sichergestellt, dass an allen maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft die Einhaltung der jeweils geltenden Orientierungswerte dauerhaft gewährleistet ist. Somit dürfen diese Werte auch durch künftig vorgesehene Veränderungen der gewerblichen Nutzungen nicht überschritten werden, da die Summenwirkung mit bereits bestehenden Nutzungen berücksichtigt werden muss. Die Geräuschkontingentierung regelt außerdem die Verteilung zulässiger Geräuschemissionen innerhalb des Plangebietes.

Mit diesen Festsetzungen ist der Grundsatz der Rücksichtnahme bzgl. der umliegenden Wohnnutzung gewährleistet. Der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG ist ausreichend berücksichtigt, da die Plangebiete den Wohngebieten so zugeordnet sind, dass

schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht widerspricht die vorgenommene Gebietsausweisung nicht dem Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung.

Die sonstig angeregten Änderungen an der schalltechnischen Untersuchung wurden in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde eingearbeitet.

Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Grundwasserstrom und Niederschlagswasserversickerung wurden in einem Fachgutachten untersucht und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken unter Beachtung übergeordneter planerischer Vorgaben, der gemeindlichen Planungsziele und der privaten Belange bei seinen planerischen Erwägungen angemessen berücksichtigt und abgewogen. Um eine Abwägung und fundierte Beschlussfassung zu gewährleisten hat die Gemeinde Karlsfeld selbst bzw. der Vorhabenträger im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung diverse Gutachten in Auftrag gegeben.

Dort, wo ein Interessenausgleich nicht unmittelbar zu erreichen war, hat sich der Gemeinderat, unter Berücksichtigung der Planungsziele und unter Abwägung der im Gegensatz stehenden Belange, für die höhere Gewichtung des einen Belangs und damit zwangsläufig für die Zurückstellung eines anderen Belangs entschieden.

Gemeinde Karlsfeld, den 11.05.2020.....

.....

(Stefan Kolbe 1. Bürgermeister)