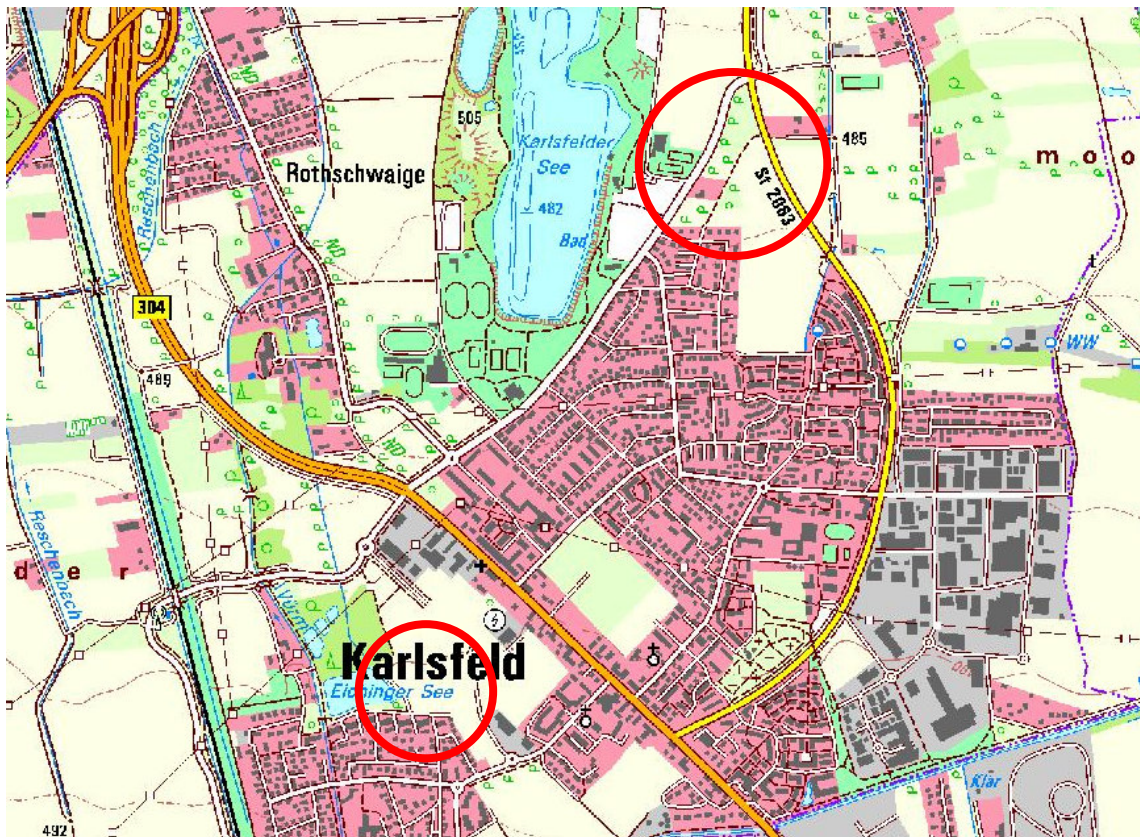




# **Gemeinde Karlsfeld**

## **1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „zwischen Hochstraße und Bajuwarenstraße“ und den Bereich „nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße“**

### **Begründung mit Umweltbericht**

**0.1 Übersicht (ohne Maßstab)**

(Quelle: FIN-WEB, GEOBASISDATEN: COPYRIGHT BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG, 2015)

Plangeber: **Gemeinde Karlsfeld**

Gartenstraße 7  
85757 Karlsfeld  
Tel: 08131 / 99 0

gefertigt am: 19.10.2017

Planfertiger: **topos**  
Becker-Nickels+Steuernagel Architekten GmbH

Baaderstraße 10  
80469 München  
Tel: 089 / 26 30 31  
Fax: 089 / 26 30 35  
E-Mail: topos-bnst@t-online.de

Bearbeitung: Nikolaus Brandmair  
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

## Inhalt

- 0.1 Ortsplanausschnitt (ohne Maßstab)
- 0.2 Luftbildausschnitt Planbereich 1 „Hochstraße“ (ohne Maßstab)
- 0.3 Luftbildausschnitt Planbereich 2 „Nikolaus-Lenau-Straße“ (ohne Maßstab)

## Teil I Allgemeine Begründung - Grundlagen, Ziel und Inhalte der 1. Änderung des Flächennutzungsplans

- 1. **Einleitung**
  - 1.1 Anlass und Zweck der Planung
- 2. **Planungsrechtliche Situation**
  - 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern
  - 2.2 Regionalplan
  - 2.3 Flächennutzungsplan
  - 2.4 Schutzgebiete, Schutzobjekte
- 3. **Lage und Ausstattung der Plangebiete**
  - 3.1 Lage, Größe und Abgrenzung der Plangebiete
  - 3.2 Ausstattung der Plangebiete und ihrer Umgebungen
  - 3.3 Verkehrsstruktur
  - 3.4 Technische Infrastruktur
  - 3.5 Flächen mit Bodenbelastungen
- 4. **Planinhalte und planungsziele**
  - 4.1 Städtebauliche Entwicklung und Flächendarstellung
  - 4.2 Hinweise und nachrichtliche Darstellungen
  - 4.3 Erschließung und Verkehr
- 5. **Immissionsschutz**
- 6. **Naturhaushalt, Eingriffsregelung und besonderer Artenschutz**
  - 6.1 Naturhaushalt
  - 6.2 Eingriffsregelung
  - 6.3 Besonderer Artenschutz
- 7. **Denkmalschutz und Denkmalpflege**
- 8. **Klimaschutz**
- 9. **Soziale Belange**
- 10. **Sonstige abwägungsbedürftige Belange**
- 11. **Wesentliche Umweltwirkungen**
- 12. **Städtebauliche Kennzahlen**

## Teil II Umweltbericht

- 1. **Einleitung**
  - 1.1 Kurzdarstellung der Plangebiete sowie von Zielen und Inhalten der Planung
  - 1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden
  - 1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen
- 2. **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
  - 2.1 Bestandserfassung, Bewertung des Umweltzustandes und möglicher Umweltwirkungen in der Planfolge
  - 2.2 Wechselwirkungen
  - 2.3 Umweltrelevante Beeinträchtigungen
- 3. **Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**
  - 3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
  - 3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
- 4. **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**
  - 4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung
  - 4.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
  - 4.3 Belange des besonderen Artenschutzes
- 5. **Geprüfte anderweitige Lösungen**
- 6. **Zusätzliche Angaben**
  - 6.1 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten
  - 6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)
  - 6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung
- 7. **Verwendete Unterlagen**

**0.2 Luftbildausschnitt Planungsbereich 1 „Hochstraße“ (ohne Maßstab)**



(Bildnachweis: BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG; FIN-WEB, 2015)

**0.3 Luftbildausschnitt Planungsbereich 2 „Nikolaus-Lenau-Straße“ (ohne Maßstab)**



(Bildnachweis: BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG; FIN-WEB, 2015)

## Teil I Grundlagen, Ziele und Inhalte der 1. Änderung des Flächennutzungsplans

### 1. Einleitung

Als unverbindlicher Bauleitplan hat der Flächennutzungsplan die Aufgabe, die bauliche und sonstige Entwicklung der Gemeinde vorzubereiten und die sich daraus ergebende Art der Bodennutzung nach ihren voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen darzustellen. Diese einmal formulierten Zielvorstellungen können sich im Laufe der Zeit jedoch für einzelne Teilbereiche wandeln, mit der Folge, dass der Flächennutzungsplan dann nur noch einen unzureichenden Orientierungsrahmen für die städtebauliche Entwicklung gibt, und notwendigerweise für einen örtlich begrenzten Bereich geändert werden muss, damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue öffentliche und private Entwicklungsaufgaben geschaffen werden können.

Meist sind mit einer kleinflächigen Änderung des Flächennutzungsplans bereits raumgreifende Prozesse verbunden, die in der weiteren Planfolge u.a. auch die Themenkreise Umweltschutz und Umweltvorsorge in vielfältiger Weise berühren. Die Abschätzung möglicher Umweltwirkungen ist im II. Teil der Begründung in Form des Umweltberichtes dokumentiert.

#### 1.1 Anlass und Zweck der Planung

Im **Planbereich 1** ist zwischen der Hochstraße und der Bajuwarenstraße (St 2063) im Bodennutzungskonzept des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde ein Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Der Gemeinderat hat bei der Ausweisung dieser baulichen Nutzung die Absicht bekundet, an diesem Inhalt nur nach weiterer Diskussion mit der Bürgerschaft festzuhalten. Im Rahmen des Bürgerdialogs zum Thema „Gewerbeentwicklung in Karlsfeld“ wurde dieser Teilbereich vom Bürgerarbeitskreis jedoch als ungeeignet für eine gewerbliche Entwicklung angesehen. Auch für eine sonstige bauliche Entwicklung, insbesondere als Wohnbaufläche ist dieses Areal aufgrund seiner Randlage, der Verkehrslärmeinwirkungen von der Bajuwarenstraße (St 2063) und der unzureichenden Anbindung an den ÖPNV nicht geeignet, weshalb die Flächendarstellung Gewerbegebiet (GE) zugunsten einer bestandsorientierten Darstellung geändert werden soll.

Der **Planbereich 2** umfasst eine Fläche an der Nikolaus-Lenau-Straße, die derzeit nur südseitig angebaut ist. Zur städtebaulichen Arrondierung der vorhandenen Siedlungsfläche und zur wirtschaftlichen Ausnutzung der bereits bestehenden Erschließungseinrichtungen bietet sich eine bauliche Ergänzung nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße an.

Die Gemeinde Karlsfeld beabsichtigt daher durch die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 105 ein allgemeines Wohngebiet (WA) planungsrechtlich zu sichern und damit die Grundlagen für die Zulassungsfähigkeit von drei Wohngebäuden mit nutzungstypischen Nebenanlagen und Freiflächen zu schaffen. Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, dieser stellt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dar, muss das gemeindliche Bodennutzungskonzept in diesem Bereich entsprechend geändert werden. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Nr. 105 „nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße“.

### 2. Planungsrechtliche Situation

Die örtliche Bauleitplanung ist in eine Planungshierarchie eingebunden und kann nicht losgelöst von den Erfordernissen betrachtet werden, die sich aus den besonderen überörtlichen und fachübergreifenden Anforderungen ergeben. Insbesondere bei der Aufstellung neuer oder der Änderung bestehender Flächennutzungspläne hat die Gemeinde deshalb die Pflicht, den Plan in Einklang mit den bindenden Vorgaben der Raumordnung zu bringen (§ 1 Abs. 4 BauGB), wobei sie allerdings Freiräume, welche ihr die jeweiligen Grundsätze und Ziele belassen, eigenverantwortlich ausfüllen darf.

#### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP vom 01.09.2013)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) ist das landesplanerische Gesamtkonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns. Es enthält Ziele und Grundsätze, die fachübergreifend die raumbedeutsamen öffentlichen Planungen und Maßnahmen koordinieren. Sie werden auf der Ebene der einzelnen Regionen weiter konkretisiert.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung legt das LEP folgende Grundsätze und Ziele fest:

- 3.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- 3.1 (G:) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 G): Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt diese Grundsätze und Ziele für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung.

## 2.2 Regionalplan

Die aktuelle Fassung des Regionalplans (QUELLE: DIGITALE TEXTFASSUNG, STAND 01.04.2011, RPV) enthält für die beiden Planbereiche der 1. Änderung des Flächennutzungsplans eine Reihe von Grundsätzen und Zielen, die in der vorbereitenden Bauleitplanung zu beachten sind. Der Regionalplan hat die Aufgabe, Leitlinien der Raumordnung aufzustellen und fortzuschreiben. Er ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, dessen Ziele und Grundsätze von öffentlichen Planungsträgern zu beachten sind.

Die Gemeinde Karlsfeld liegt als Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum München und an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung München - Ingolstadt. (Anmerkung: Das LEP Bayern legt keine Entwicklungsachsen mehr fest.)

*G 2.2.2.2: Der Stadt- und Umlandbereich München soll so entwickelt werden, dass er seine Funktionen als zentraler Wohnstandort und Arbeitsmarkt, als Wirtschaftsschwerpunkt, als Bildungs- und Ausbildungszentrum und als Verkehrsverflechtungsraum unter Berücksichtigung der ökologischen Belange und der Belange der Erholungsvorsorge auch künftig nachhaltig erfüllen kann.*

Die vorliegende Planung dient sowohl der Sicherung und Verbesserung der Wohnqualität als auch der Gestaltung und Erhaltung von attraktiven Wohnumfeldbereichen und Naherholungsräumen sowie naturnahen Freiflächen und stärkt auf diese Weise die Funktion der Gemeinde als Siedlungsschwerpunkt. Die allgemeinen Grundsätze einer nachhaltigen Raumentwicklung, wie sie im Regionalplan München dargelegt sind, finden insoweit Beachtung.

Die aktuelle Fassung des Regionalplans (QUELLE: DIGITALE TEXTFASSUNG, STAND 01.04.2011, RPV) enthält darüber hinaus für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplans keine speziellen Grundsätze und Ziele, die in der vorbereitenden Bauleitplanung zu beachten wären.

## 2.3 Flächennutzungsplan

Zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ihres Gemeindegebietes verfügt die Gemeinde Karlsfeld über den rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 26.07.2012, der mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 28.11.2012 genehmigt wurde. In seiner Sitzung am 13.12.2012 hat der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld den Beitrittsbeschluss zu der im Genehmigungsbescheid der Regierung von Oberbayern enthaltenen Auflage gefasst.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das **Plangebiet 1** überwiegend als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Teilweise ist es überlagert mit einer Bauverbotszone entlang der Bajuwarenstraße (St 2063) und mit Vorschlägen für die Führung von Geh- und Radwegen sowie zur Eingrünung. Der nördliche Teilbereich ist als Grünfläche dargestellt.

Das **Plangebiet 2** ist in der derzeit rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplans als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ als Teil des sog. Würmparks dargestellt. Randlich verlaufen Geh- und Radwege sowie die „neue Würm“. Die Idee des „Würmparks“ kann trotz der beabsichtigten Änderungen im kommunalen Bodennutzungskonzept weiterhin aufrechterhalten werden.

## 2.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte

In den beiden **Plangebieten 1 und 2** liegen weder geschützte Teile von Natur und Landschaft (z.B. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete etc.), noch amtlich kartierte Biotope oder tatsächlich gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V. mit Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG gesetzlich geschützte Biotope.

Außerhalb des **Plangebietes 2**, aber in der näheren Umgebung, ist der Eichinger Weiher mit seinem Uferbewuchs gemäß der Verordnung über Landschaftsbestandteile im Landkreis Dachau vom 21.12.2004 unter Schutz gestellt. Die Unterschutzstellung bezweckt den Erhalt dieser Teile von Natur und Landschaft für die heimische Tier- und Pflanzenwelt und die Belebung des Landschaftsbildes.

### Amtlich kartierte Biotope

Die beiden Plangebiete selbst sind in der amtlichen Biotopkartierung nicht erfasst. Der Gehölzuffersaum mit alten Silberweiden und Schwarzerlen sowie einzelnen Sträuchern um den Eichinger Weiher ist allerdings in der amtlichen Biotopkartierung unter Nr. 7734-0187-001 „Uferbewuchs um Eichinger Weiher, nördlich Karlsfeld-West“ vermerkt. Das Biotop liegt ca. 100 m vom **Plangebiet 2** entfernt.

### Artenschutzkartierung (ASK)

In der Artenschutzkartierung (ASK) sind für die beiden Vorhabensgebiete keine Nachweise besonders geschützter Arten genannt.

### Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Für den Landkreis Dachau liegt das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) in der aktualisierten Fassung, Stand Oktober 2005, vor. Es stellt den Gesamtrahmen aller für den Arten- und Biotopschutz erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar und ermöglicht somit eine fachlich abgestimmte Darstellung und Umsetzung der Ziele des Naturschutzes. Für die beiden Planbereiche oder deren unmittelbare Umgebung werden allerdings keine besonderen naturschutzfachlichen Ziele formuliert.

## 3. Lage und Ausstattung der Plangebiete

### 3.1 Lage, Größe und Abgrenzung der Plangebiete

Der ca. 39.800 m<sup>2</sup> große räumliche Geltungsbereich des **Planbereichs 1** liegt östlich des Karlsfelder Sees zwischen der Hochstraße und der Bajuwarenstraße (St 2063).

Der deutlich kleinere **Planbereich 2** liegt mit einer Fläche von ca. 5.200 m<sup>2</sup> in „Karlsfeld Süd-West“, unmittelbar nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße. Er umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 963, Gemarkung Karlsfeld, das im privaten Eigentum steht. Die westliche Begrenzung bildet ein Fuß- und Radweg, der zum Eichinger Weiher und dann weiter Richtung Norden zur Würmaue führt. Nach Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen an das Plangebiet.

### 3.2 Ausstattung der Plangebiete und ihrer Umgebungen

Beide Plangebiete sind nahezu eben und werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Während des alljährlich stattfindenden Karlsfelder Siedler- und Seefestes wird eine Teilfläche des **Planbereichs 1** (Hochstraße) temporär als Parkplatz genutzt. In den Randzonen der Felder haben sich gras- und krautreiche Saumzonen entwickelt. Entlang der Hochstraße sind Straßenbäume gepflanzt. Nach Nordwesten über die Hochstraße und nach Osten über die Bajuwarenstraße hinweg schließen sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Bereiche an. Westlich der Hochstraße befinden sich Sport- und Freizeiteinrichtungen mit zugehörigen Parkplätzen. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich an der Veilchenstraße in einer Entfernung von ca. 130 bis 150 m.

Im **Planbereich 2** (Nikolaus-Lenau-Straße) wirkt das Gelände aufgrund von fehlenden Vegetationsstrukturen stark ausgeräumt. Lediglich entlang der Nikolaus-Lenau-Straße und im Bereich des Fuß- und Radweges zum Eichinger Weiher befinden sich regelmäßig gemähte, gras- und krautreiche Saumzonen. Der kulissenhafte Gehölzbestand um den Eichinger Weiher schafft nach Nordwesten eine klar ablesbare räumliche Begrenzung und bildet gleichsam das grüne Gegenstück zum Gebäuderiegel südlich der Nikolaus-Lenau-Straße, der Anfang der 1970-er Jahre auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 25 „Eichinger Weiher - südlich Nikolaus-Lenau-Straße, nördlich Hans-Kudlich-Straße“ in Form einer höhengestufteten, mit Vor- und Rücksprüngen aneinandergereihten

Wohnbebauung mit Flachdächern errichtet wurde. Nach Norden und Osten schließen sich landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen an.

Beide Planungsräume weisen eine Höhenlage von ca. 491 m ü. NN auf und zählen zum mäßig feucht-kühlen Klimabezirk des Alpenvorlandes mit einer tatsächlichen mittleren Jahreslufttemperatur von ca. 7° C bis 8° C und einer mittleren jährlichen Niederschlagsmenge von etwa 850 mm. Bis auf die relativ hohe Nebelhäufigkeit, bedingt durch die Nähe zum Dachauer Moos, weisen die Untersuchungsgebiete keine klimatischen Besonderheiten auf. In kleinklimatischer Hinsicht übernehmen beide Gelände aufgrund ihres Bewuchses und ihrer Topographie wichtige Funktionen als Kaltluftentstehungs- und Kaltluftsammlungsgebiete. Natürliche Fließgewässer sowie Hang- oder Schichtwasser sind in den beiden räumlichen Geltungsbereichen nicht vorhanden. Allerdings herrscht in der Gemeinde Karlsfeld durchweg ein hoher Grundwasserstand.

Das **Plangebiet 2** befindet sich im Bereich der Würmaue. Aus dem anstehenden, carbonatreichen Sand und Schotter entstanden überwiegend humusreiche Pararendzina- und Ackerpararendzinaböden. Diese flachgründigen Böden mit ihrer schwach bis mäßig sauren Bodenreaktion, besitzen eine hohe Durchlässigkeit und ein geringes Filtervermögen mit einer mittleren Sorptionskapazität und bieten gute Erzeugungsbedingungen für die Landwirtschaft. Im **Plangebiet 1** herrscht ein entwässerter, kalkhaltiger Anmoorgley vor.

Innerhalb der beiden Planungsgebiete findet man nur Saum- und Agrarbiotope. Insbesondere die intensive ackerbauliche Nutzung der Flächen stellt für Tierarten einen eher lebensfeindlichen Standort dar. Die Vegetation ist ebenfalls geprägt durch die derzeit intensive menschliche Nutzung der Flächen und demzufolge weitgehend naturfern, sie besteht überwiegend aus Feldfrüchten.

### 3.3 Verkehrsstruktur

Das **Plangebiet 2** ist über die Nikolaus-Lenau-Straße und die Martin-Luther-Straße an die Allacher Straße angebunden. Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln wird durch Buslinien des MVV gewährleistet. Die Haltestellen „Karlsfeld Leinorstraße“ und „Karlsfeld Altenheim“ liegen in fußläufiger Entfernung. Der S-Bahn-Haltepunkt Karlsfeld liegt ca. 1.200 m entfernt. Das **Plangebiet 1** wird von der Hochstraße und der Bajuwarenstraße begrenzt.

### 3.4 Technische Infrastruktur

Die technische Erschließung ist durch die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen gewährleistet. Die Netze weisen ausreichende Kapazitäten auf und können bedarfsgerecht erweitert werden.

### 3.5 Flächen mit Bodenbelastungen

Hinweise auf Altlasten oder sonstige Bedingungen, die eine Planung ver- oder behindern könnten, liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

## 4. Planinhalte und Planungsziele

### 4.1 Städtebauliche Entwicklung und Flächendarstellung

Durch die geänderten planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde kann der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan seine städtebauliche Leitfunktion in den beiden **Planbereichen 1 und 2** nicht mehr erfüllen und muss entsprechend geändert werden.

Im Rahmen dieser Planänderung korrigiert die Gemeinde Karlsfeld ihr bisheriges Bodennutzungskonzept für die Grundstücksflächen zwischen der Hochstraße und der Bajuwarenstraße (St 2063) (**Planbereich 1**), indem sie die Darstellung „Gewerbegebiet (GE)“ durch die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft, die Darstellung einer Parkplatzfläche und die Darstellung einer Grünfläche ersetzt. Die genannten Darstellungen erfolgen bestandsorientiert. Eine bauliche Entwicklung soll im Planbereich 1 nicht mehr erfolgen. Die flächenhaften Darstellungen finden eine Ergänzung durch die Darstellung von bestehenden und vorgeschlagenen Bäumen sowie von Fuß- und Radwegen.

Die derzeitige Bebauung mit vier Unterkünften für Asylbewerber ist trotz der in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans enthaltenen Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft weiterhin zulässig. Da diese Nutzung der 2016 neu errichteten Gebäude nur zeitlich befristet vorgesehen ist, wird nach heutiger Rechtslage jegliche Weiternutzung der Gebäude –egal für welchen Zweck und egal in welchem baulichen Zustand sie sich dann befinden werden- unzulässig.



Im **Planbereich 2** beabsichtigt die Gemeinde Karlsfeld unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Raumordnung den Siedlungskörper kleinflächig zu erweitern. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, unter Wahrung der besonderen landschaftlichen Qualität der näheren Umgebung (Eichinger Weiher) eine maßvolle und funktionsgerechte, kleinflächige Erweiterung der bereits vorhandenen Wohnbebauung zu ermöglichen. In der Planfolge sollen ein kinder- und familienfreundlicher Wohnraum geschaffen und die bereits vorhandene Erschließungsstraße sowie die sonstigen Infrastrukturmaßnahmen effizienter als bisher genutzt werden. Da es sich um eine Siedlungserweiterung in den bisherigen Außenbereich hinein handelt, wird im Planaufstellungsverfahren ein besonderer Nachdruck auf die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gelegt und ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft geschaffen. Insgesamt verfolgt die Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die sich an den Vorgaben eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden ausrichtet. In der 1. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt demgemäß die Darstellung einer Wohnbaufläche (W) sowie einer Grünfläche mit überlagernder Darstellung für eine erforderliche Ortsrandeingrünung. Randlich sind Fuß- und Radwege dargestellt.

Bei der Formulierung ihrer Planungsziele beruft sich die Gemeinde insbesondere auf die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB, die Bedürfnisse der Familien gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.

#### 4.2 Hinweise und nachrichtliche Darstellungen

Im **Planbereich 1** ist die Bauverbotszone entlang der Bajuwarenstraße (St 2063) nachrichtlich dargestellt.

#### 4.3 Erschließung und Verkehr

Beide Planbereiche der 1. Änderung des Flächennutzungsplans sind derzeit bereits erschlossen und an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Der **Planbereich 1** ist über die Hochstraße und die Bajuwarenstraße erreichbar.

Der **Planbereich 2** ist über die Nikolaus-Lenau-Straße erschlossen und an das örtliche Verkehrsnetz der Gemeinde angebunden. Die Nikolaus-Lenau-Straße weist eine normgerecht dimensionierte Fahrbahn auf und kann den zukünftigen Verkehr der Erweiterungsfläche problemlos aufnehmen.

Aufgrund der bereits bestehenden baulichen Nutzung in der Umgebung, ist das Areal an die vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Die Erschließung kann insoweit funktionsgerecht angepasst und erweitert werden. Die Versorgung erfolgt:

- mit Strom der Bayernwerk AG
- mit Erdgas durch die SWM Infrastruktur GmbH
- mit Wasser durch Anschluss an das kommunale Versorgungsnetz
- mit Nahwärme der kommunalen Versorgungsleitung
- mit Telekommunikationsleitungen der Telekom Technik GmbH und Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Die Entsorgung erfolgt für:

- Schmutzwasser durch Anschluss an den kommunalen Schmutzwasserkanal
- Abfallentsorgung durch die ortsüblich beauftragten Firmen
- Niederschlagswasser durch Versickerung auf den einzelnen Baugrundstücken

Nach derzeitigem Ermessen sind durch die künftigen Nutzungen der Planbereiche 1 und 2 keine Giftstoffe, schädlichen Abwässer oder das Anfallen von Sondermüll zu erwarten. Die im Planbereich 2 anfallenden Abwässer und Abfälle werden sich in Menge und Zusammensetzung in einem für eine Wohnbaufläche (W) üblichen Umfang bewegen. Abwasser wird über das bestehende Leitungsnetz der kommunalen Kläranlage zugeführt. Das Entwässerungsverfahren ist nach dem Trennsystem aufgebaut, so dass dem Kanalnetz nur Schmutzwasser und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden darf. Ausreichende Kapazitäten sind vorhanden. Das anfallende Niederschlagswasser muss auf den einzelnen Grundstücksflächen durch geeignete technische Anlagen versickert werden.

Die künftige Wohnbebauung kann an das kommunale Nahwärmenetz angeschlossen werden.

Das Plangebiet ist über die Buslinie 701 des MVV an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle „Leinorstraße“ befindet sich in einer Entfernung von etwa 200 m, die S-Bahn-Haltestelle „Karlsfeld“ in einer Entfernung von ca. 1.200 m.

## 5. Immissionsschutz

Für das **Plangebiet 1** bestehen zwar Verkehrslärmeinwirkungen von der angrenzenden Bajuwarenstraße, für die bereits bestehende und künftig beabsichtigte Nutzung sind diese Immissionswirkungen allerdings nicht von Bedeutung. Auch sonst liegen keine relevanten Immissionswirkungen vor. In Folge der landwirtschaftlichen Nutzung können trotz einer Bewirtschaftung nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis temporär Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen auftreten, die auf die Umgebung einwirken können und zu dulden sind.

In der Planfolge ist keine Verschlechterung der Bestandssituation zu befürchten. Schädliche Umweltwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft, die aufgrund der möglichen Nutzungen durch gasförmige Emissionen, Staub, Gerüche, Licht (Lichtemissionen) oder Geräusche bewirkt werden können, sind auf der Grundlage des augenblicklichen Kenntnisstandes für das **Plangebiet 1** in der Planfolge auszuschließen.

Für den **Planbereich 2** bestehen Vorbelastungen durch Verkehrsgeräusche, die aus der ca. 400 m entfernt vorbeiführenden Münchner Straße (Bundesstraße B 304, DTV ca. 28.000 Kfz/Tag lt. Angabe Bayerisches Straßeninformationssystem BAYSIS, Verkehrszählung 2010, nordwestlicher Abschnitt der B 304), der ca. 250 m entfernten Allacher Straße und der ca. 600 m entfernt gelegenen Bahnstrecke München – Ingolstadt resultieren. Die Bahnstrecke München – Ingolstadt verfügt bereits teilweise über bauliche Schallschutzeinrichtungen.

Die durch das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) durchgeführte Lärmkartierung entlang der Eisenbahnstrecken des Bundes zeigt, dass im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete nachts um maximal 5 dB(A) überschritten werden. Der maßgebliche Grenzwert der 16. BImSchV wird nachts um höchstens 1 dB(A) überschritten. Tagsüber werden sowohl der zulässige Orientierungswert der DIN 18005 als auch der zulässige Grenzwert der 16. BImSchV eingehalten.

Lt. Angabe des Fachgebietes „Technischer Umweltschutz“ im Landratsamt Dachau ist bezüglich des Straßenverkehrslärms nicht mit einer Überschreitung der Grenz- bzw. Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete zu rechnen.

Zusätzlich wirken aus nördlicher und nordöstlicher Richtung Geräusche von gewerblichen Nutzungen auf den **Planbereich 2** ein. Mit einer Überschreitung der Orientierungswerte der TA Lärm durch gewerbliche Lärmeinwirkungen ist ebenfalls nicht zu rechnen.

## 6. Naturhaushalt, Eingriffsregelung und besonderer Artenschutz

### 6.1 Naturhaushalt

Durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ordnet die Gemeinde Karlsfeld für die beiden Planbereiche 1 und 2 ihr Bodennutzungskonzept neu.

Für den **Planbereich 1** wird die bisherige Darstellung „Gewerbegebiet (GE)“ mit ergänzenden und überlagernden landschaftsplanerischen Maßnahmen zur Eingrünung und Ortsrandgestaltung durch die bestandsorientierten Flächendarstellungen „Fläche für die Landwirtschaft“, „Parkplatz“ und „Grünfläche“ ersetzt, wodurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung beseitigt werden.

Im Gegensatz dazu wird im **Planbereich 2** die planungsrechtliche Voraussetzung für eine erstmalige bauliche Entwicklung nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße geschaffen. Durch die Darstellung einer Wohnbaufläche (W) kann die Siedlungsfläche geringfügig in den bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich hinein erweitert werden. Zur Integration dieser Siedlungsentwicklung in die umgebende Landschaft ist eine intensive Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Die Belange des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes finden in Form der genannten Darstellungen sowohl im **Plangebiet 1** als auch im **Plangebiet 2** eine hinreichende Berücksichtigung bei der 1. Änderung des Flächennutzungsplans.

### 6.2 Eingriffsregelung

Der Grundsatz neue Bauflächen vorrangig dort zu entwickeln, wo die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes möglichst gering sind, ist in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans für das **Plangebiet 2** insgesamt berücksichtigt, da auf einen Bereich zurückgegriffen wird, der sich aufgrund der bereits vorhandene Erschließungseinrichtungen für eine

Siedlungsabrundung anbietet und landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in einem geringen Umfang in Anspruch genommen werden. Die Siedlungserweiterung wird sich weder störend noch trennend auf das Landschafts- oder Ortsbild auswirken.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans schafft im **Plangebiet 2** die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine kleinflächige Siedlungsentwicklung nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße. Das Planvorhaben kann in der Folge einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG in einem Umfang von ca. 3.600 m<sup>2</sup> bewirken (Wohnbaufläche).

Die Intensität der konkreten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wird durch die Ausgestaltung der künftig möglichen Bebauung, insbesondere ihrer Anordnung und Dichte, beeinflusst. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung kann sie nur überschlägig aus dem maximal möglichen Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Die in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Planbereich 2 dargestellte Wohnbaufläche (W) kann funktionsbedingt einen geringen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ < 0,35) aufweisen, wodurch die aktuellen Funktionen der derzeit unversiegelten Flächen für den Naturhaushalt nur wenig eingeschränkt werden. Die Auswirkungen werden deshalb, entsprechend dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", als Eingriffsschwere "Typ B" bewertet.

Der Ausgangszustand der Eingriffsfläche hinsichtlich seiner Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist als gering einzustufen, was zur Festlegung eines Kompensationsfaktors von 0,2 bis 0,5 führt. In Abhängigkeit von den Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung, insbesondere auch den zu treffenden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, wird in der Planfolge ein verbleibender Ausgleichsbedarf in einen Umfang von ca. 720 m<sup>2</sup> bis 1.800 m<sup>2</sup> erforderlich werden. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung erfolgt keine Darstellung und Zuordnung von Ausgleichsflächen.

Für die beabsichtigten Nutzungsänderung im **Plangebiet 1** ergeben sich in der Planfolge keine Eingriffe, so dass hierfür kein Kompensationserfordernis besteht.

### 6.3 Besonderer Artenschutz

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen, soweit sie auf dieser Planungsebene bereits ersichtlich sind.

Gesicherte Nachweise von Tier- oder Pflanzenarten, die unter die Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes fallen, liegen für das Plangebiet nicht vor. Die Abfrage lebensraumbezogener Arteninformationen für das TK-Blatt 7734 (Dachau) beim LfU ergab potentielle Vorkommen mehrerer Vogelarten, einer Fledermausart sowie einer Amphibienart.

Lebensraumstrukturen für Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten, die an Bäumen oder Sträuchern brüten, sind im **Plangebiet 2** nicht vorhanden. Gleiches gilt für Vogelarten, die in ihrer Lebensweise an Gewässer gebunden sind oder an bzw. in Gebäuden nisten. Aber auch ein Vorkommen von Vogelarten, die offene Lebensräume bewohnen oder am Boden brüten, ist unwahrscheinlich, da diese Arten sehr stöempfindlich sind und die Nähe von Straßen und hohen, kulissenartigen Landschaftsstrukturen weiträumig meiden. Quartiersmöglichkeiten für das Große Mausohr, einer sog. Gebäude-Fledermaus, sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Ein Vorkommen der Knoblauchkröte ist sehr unwahrscheinlich.

Im **Plangebiet 1** sind in der Folge der 1. Änderung des Flächennutzungsplans generell keine Konflikte mit den Belangen des besonderen Artenschutzes zu erwarten. Aber auch für das **Plangebiet 2** sind augenblicklich keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die zu durchgreifenden Hindernissen für die nachfolgende, verbindliche Bauleitplanung und den späteren Bebauungsplanvollzug führen könnten. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind ggf. weitergehende Untersuchungen vorzunehmen.

### 7. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u.a. die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Weder im **Plangebiet 1** noch im **Plangebiet 2** befinden sich denkmalgeschützte Bauwerke. Das im Plangebiet 1 ursprünglich nachrichtlich übernommene Bodendenkmal B 7734/0123 „Straße des Mittelalters“ ist im aktuellen Datenbestand des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege nicht mehr

enthalten. Die nachrichtliche Übernahme wurde folglich entfernt. Vorsorglich wird dennoch darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind. Ein Grabungsschutzgebiet besteht nicht.

#### 8. Klimaschutz

Die Herausnahme der Darstellung „Gewerbegebiet (GE)“ und der Ersatz durch eine nicht-bauliche Nutzung im **Planbereich 1** sowie die überlagernden Darstellungen einer Ortsrandeingrünung und die Darstellung einer Grünfläche im **Planbereich 2** dienen dem Ziel einer nachhaltigen und klimagerechten Siedlungsentwicklung, indem sie die natürlichen und klimawirksamen Bodenfunktionen erhalten und fördern. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans enthält insoweit sachgerechte Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenzutreten können.

#### 9. Soziale Belange

Ziel der 1. Änderung des Flächennutzungsplans ist insbesondere die Schaffung von familiengerechtem Wohnraum mit einer besonderen Wohnumfeldqualität im **Planbereich 2** vorzubereiten. Die in der weiteren Planfolge zulässigen Vorhaben werden sich nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in der unmittelbaren Nachbarschaft bereits wohnenden Menschen im sozialen Bereich auswirken. Der bislang im Flächennutzungsplan dargestellte Spielplatz kann konfliktfrei außerhalb des **Plangebietes 2** errichtet werden, da im Bereich des sog. Würmparks ausreichend Flächen zur Verfügung stehen.

Für die Teilnahme am sozialen und kulturellen Leben der Gemeinde liegen günstige Voraussetzungen vor, da das Ortszentrum mit Rathaus, kommunalen Einrichtungen, Veranstaltungsräumen der Vereine, gastronomischen Betrieben, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsbetrieben usw. in der Nähe liegen und über sichere Fuß- und Radwege oder mit dem öffentlichen Personennahverkehr leicht erreichbar sind.

Der **Planbereich 1** bleibt wie bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Der Parkplatz kann in gewohnter Weise für das Karlsfelder Siedler- und Seefest genutzt werden. Es werden sich keine Veränderungen im Orts- und Landschaftsbild ergeben. Gewohnte Spazierwege können weiterhin genutzt werden.

#### 10. Sonstige abwägungsbedürftige Belange

Sonstige, mehr als geringfügige oder schutzbedürftige Belange sind derzeit nicht ersichtlich.

#### 11. Wesentliche Umweltwirkungen

In der Folge der 1. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine erheblichen negativen Umweltwirkungen zu erwarten.

#### 12. Städtebauliche Kennzahlen

	1. Änderung des FNP		Darstellung im rechtsverbindlichen FNP	
	Plangebiet 1	Plangebiet 2	Plangebiet 1	Plangebiet 2
Größe des Plangebiets	39.800 m <sup>2</sup>	5.200 m <sup>2</sup>	39.800 m <sup>2</sup>	5.200 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet (GE)			37.300 m <sup>2</sup>	
Wohnbaufläche (W)		3.600 m <sup>2</sup>		
Fläche für die Landwirtschaft	25.800 m <sup>2</sup>			
Grünfläche	5.900 m <sup>2</sup>	1.600 m <sup>2</sup>	2.500 m <sup>2</sup>	5.200 m <sup>2</sup>
Parkplatz	8.100 m <sup>2</sup>			

## Teil II Umweltbericht

### 1. Einleitung

Um die Auswirkungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans auf die einzelnen Umweltmedien abschätzen zu können, ist eine Umweltprüfung notwendig. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in das Abwägungsergebnis zur Neufassung des kommunalen Bodennutzungskonzeptes für die beiden Planbereiche 1 und 2 eingeflossen und im nachfolgenden Umweltbericht als einem gesonderten Bestandteil der Begründung zusammengefasst. Mit der Novellierung des BauGB 2004 ist auch die Abarbeitung des Folgenbewältigungsprogramms der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in die Umweltprüfung inhaltlich integriert.

#### 1.1 Kurzdarstellung der Plangebiete sowie von Zielen und Inhalten der Planung

Im Rahmen dieser Planänderung korrigiert die Gemeinde Karlsfeld ihr bisheriges Bodennutzungskonzept für die Grundstücksflächen zwischen der Hochstraße und der Bajuwarenstraße (St 2063) (**Planbereich 1**), indem sie die Darstellung „Gewerbegebiet (GE)“ durch die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft, die Darstellung einer Parkplatzfläche und die Darstellung einer Grünfläche ersetzt. Die genannten Darstellungen erfolgen bestandsorientiert. Eine bauliche Entwicklung soll im **Planbereich 1** nicht mehr erfolgen. Die flächenhaften Darstellungen finden eine Ergänzung durch die Eintragung von bestehenden und vorgeschlagenen Bäumen sowie von Fuß- und Radwegen.

Im **Planbereich 2** beabsichtigt die Gemeinde Karlsfeld unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Raumordnung den Siedlungskörper kleinflächig zu erweitern. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, unter Wahrung der besonderen landschaftlichen Qualität der näheren Umgebung (Eichinger Weiher) eine maßvolle und funktionsgerechte, kleinflächige Erweiterung der bereits vorhandenen Wohnbebauung zu ermöglichen. In der Planfolge sollen ein kinder- und familienfreundlicher Wohnraum geschaffen und die bereits vorhandene Erschließungsstraße sowie die sonstigen Infrastrukturmaßnahmen effizienter als bisher zu genutzt werden. Da es sich um eine Siedlungserweiterung in den bisherigen Außenbereich hinein handelt, wird im Planaufstellungsverfahren ein besonderer Nachdruck auf die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gelegt und ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft geschaffen. In der 1. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt demgemäß die Darstellung einer Wohnbaufläche (W) sowie einer Grünfläche mit überlagernder Darstellung für eine erforderliche Ortsrandeingrünung. Randlich sind Fuß- und Radwege dargestellt.

#### 1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Nach § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die sog. Bodenschutzklausel dient dem Schutz der Freiflächen vor einem übermäßigen Flächenverbrauch, aber auch dem Schutz sonstiger ökologischer Bodenfunktionen. Als praktische Konsequenz aus den Anforderungen der Bodenschutzklausel unterliegen Bauleitpläne einer Darlegungspflicht zum Umfang der Bodeninanspruchnahme sowie deren Notwendigkeit.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst zwei Planbereiche. Im **Planbereich 1** zwischen Hochstraße und Bajuwarenstraße wird die bisherige Bauflächendarstellung „Gewerbegebiet (GE)“ zugunsten einer Darstellung der bestandsorientierten Nutzung aufgegeben. Eine bauliche Entwicklung wird in diesem Bereich künftig nicht mehr angestrebt. Die Flächendarstellungen „Fläche für die Landwirtschaft“, „Parkplatzfläche“ und „Grünfläche“ spiegeln die derzeit herrschenden Nutzungen wider und sollen auch in Zukunft aufrechterhalten bleiben.

Im **Planbereich 2** ist eine Wohnbaufläche dargestellt, die in einem geringen Umfang eine erstmalige bauliche Entwicklung nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße zulässt.

#### Bewertung

In der Folge der 1. Änderung des Flächennutzungsplans wird für den **Planbereich 1** keine erstmalige Inanspruchnahme einer Fläche für bauliche Nutzungen vorbereitet, sondern eine bislang vorgesehene Gewerbegebietsfläche durch eine nicht-bauliche Nutzung ersetzt.

Im **Plangebiet 2** wird der bauliche Zusammenhang nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße folgerichtig weiterentwickelt. Die Bauflächendarstellung trägt dem Optimierungsgebot der Bodenschutzklausel nach § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung, da durch die städtebauliche Entwicklung weder Konflikt- noch

Ausschlussflächen in Anspruch genommen werden. Der zu erwartende Flächenverbrauch sowie die erstmalige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für eine bauliche Nutzung ist unter dem Aspekt einer städtebaulichen Arrondierung und einer wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener Erschließungseinrichtungen insoweit angemessen und gerechtfertigt.

### 1.3 **Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen**

Im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes finden die Ziele und Grundsätze von Fachgesetzen und Fachgutachten Berücksichtigung. Für das Bauleitplanverfahren sind die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie die Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB beachtlich. Daneben finden die sonstigen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) sowie die Immissionsschutzgesetzgebung und die Abfall- und Abwassergesetzgebung Berücksichtigung, soweit sie bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung greifen. Für die beiden Planbereiche sind allerdings keine über die allgemeinen Ziele der Fachgesetzgebung hinausgehenden Vorgaben beachtenswert.

Die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung wurden im Rahmen einer Umweltprüfung in dem nach Maßgabe des Baugesetzbuches erforderlichen Umfang untersucht und werden im vorliegenden Umweltbericht ausführlich erläutert. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in die Abwägungsentscheidung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans eingeflossen.

## 2. **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Ziel der Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung ist es, die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Die Bearbeitung wurde in Anlehnung an den Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der OBERSTEN BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN (2007) vorgenommen. Demgemäß erfolgt die Beurteilung der Umweltauswirkungen verbal-argumentativ in Form einer dreistufigen Bewertungsskala hinsichtlich einer geringen, mittleren oder hohen Erheblichkeit.

Die im Rahmen der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung beachtlichen Schutzgüter werden auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUMS FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003) hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild analysiert und einer Kategorie einer dreistufigen Bewertungsskala zugeordnet (Kategorie I geringe Bedeutung, Kategorie II mittlere Bedeutung, Kategorie III hohe Bedeutung). Analyse und Bewertung erfolgen ebenfalls verbal-argumentativ.

### 2.1 **Bestandserfassung, Bewertung des Umweltzustandes und möglicher Umweltwirkungen in der Planfolge**

Zur differenzierten Beurteilung möglicher Auswirkungen der beabsichtigten Bodennutzung werden die von Veränderungen betroffenen Schutzgüter bzw. Umweltmedien und deren Funktionszusammenhänge untersucht. Die Aussagen orientieren sich an der zur Zeit der Ausarbeitung vorhandenen Datenlage. Hierfür wurde eine dem Planungsmaßstab angemessene Bestandserhebung vor Ort durchgeführt. Daneben stützt sich die Beurteilung und Erläuterung der Umweltbelange auf die Auswertung vorhandener Datengrundlagen.

#### **Schutzgut Mensch**

Jedes Ergebnis eines Bauleitplanverfahrens kann sich durch nachteilige Immissionen aller Art unmittelbar oder mittelbar auf den Menschen auswirken, weshalb im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch im Rahmen der Umweltprüfung neben der Erholungsfunktion der Plangebiete insbesondere auch der Themenbereich Immissionen zu untersuchen ist.

#### **Immissionsschutz**

Für das **Plangebiet 1** bestehen zwar Verkehrslärmeinwirkungen von der angrenzenden Bajuwarenstraße, für die bereits bestehende und künftig beabsichtigte Nutzung sind diese Immissionswirkungen allerdings nicht von Bedeutung. Auch sonst liegen keine relevanten Immissionswirkungen vor. In Folge der landwirtschaftlichen Nutzung können trotz einer Bewirtschaftung nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis temporär Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen auftreten, die auf die Umgebung einwirken können und zu dulden sind.

Für den **Planbereich 2** bestehen Vorbelastungen durch Schallimmissionen, die aus dem Verkehr auf der Allacher Straße, der Münchner Straße und der Bahnstrecke München – Ingolstadt resultieren. **Lt.**

Angabe des Fachgebietes „Technischer Umweltschutz“ im Landratsamt Dachau ist bezüglich des Straßenverkehrslärms nicht mit einer Überschreitung der Grenz- bzw. Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete zu rechnen.

Die Bahnstrecke München – Ingolstadt verfügt zwar bereits teilweise über bauliche Schallschutzeinrichtungen, dennoch werden im Plangebiet der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete nachts um maximal 5 dB(A), der maßgebliche Grenzwert der 16. BImSchV um höchstens 1 dB(A) überschritten. Tagsüber werden sowohl der zulässige Orientierungswert der DIN 18005:2002- 07 „Schallschutz im Städtebau“ als auch der zulässige Grenzwert der 16. BImSchV eingehalten.

Zusätzlich wirken aus nördlicher und nordöstlicher Richtung Geräusche von gewerblichen Nutzungen auf den **Planbereich 2** ein. Mit einer Überschreitung der Orientierungswerte der TA Lärm durch gewerbliche Lärmeinwirkungen ist nicht zu rechnen. Geräuscheinwirkungen aus Sport- und Freizeitanlagen bestehen nicht.

#### **Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge**

In der Planfolge ist keine Verschlechterung der Bestandssituation im **Plangebiet 1** zu befürchten. Schädliche Umweltwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft, die aufgrund der bereits bestehenden und künftig weiterhin möglichen Nutzungen durch gasförmige Emissionen, Staub, Gerüche, Licht (Lichtemissionen) oder Geräusche bewirkt werden können, sind auf der Grundlage des augenblicklichen Kenntnisstandes in der Planfolge auszuschließen. Im Vergleich zum derzeitigen Inhalt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (Gewerbegebiet GE) wird sogar eine deutliche Verbesserung erreicht, da auf eine künftige bauliche Nutzung verzichtet wird und mögliche Gewerbelärmeinwirkungen auf benachbarte Wohn- und Freizeitnutzungen, ggf. verbunden mit einer Zunahme der Verkehrsbelastung und Erhöhung von Verkehrsgeräuschen auf der Hochstraße, unterbleiben.

Mit der angestrebten, kleinflächigen und funktionsgerechten Erweiterung der bereits vorhandenen, Wohnbebauung an der Nikolaus-Lenau-Straße (**Plangebiet 2**) sind keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Erholungsfunktion des Areals zu befürchten, da sich in der Planfolge nur unmerkliche Auswirkungen hinsichtlich Lärm, Immissionen und visueller Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes ergeben werden. Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch Geruchsemissionen oder durch ungeordnete Abfallentsorgung sind nach Realisierung der Planung ebenfalls nicht zu befürchten.

Grundsätzlich sind in der Folge der 1. Änderung des Flächennutzungsplans für den **Planbereich 2** Emissionen durch Lärm, Erschütterungen, elektromagnetische Felder, Licht usw. in einem für die zulässigen Nutzungen üblichen Umfang zu erwarten und hinnehmbar. Insbesondere ist auch hier wegen der landwirtschaftlichen Nutzung der benachbarten Felder mit temporären Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen zu rechnen, die trotz einer Bewirtschaftung nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis auftreten können und zu dulden sind.

#### **Erholungsvorsorge**

Neben dem Themenbereich Immissionen ist im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch auch die Erholungseignung des Plangebietes zu untersuchen und zu beurteilen.

#### **Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge**

Das Plangebiet 1 besitzt aufgrund seiner Lage zwischen zwei Straßen und seiner landwirtschaftlichen Nutzung kein ausgeprägtes Erholungspotential. Die in den Randzonen verlaufenden Wegebeziehungen bleiben auch künftig unverändert. Gleiches gilt für das wahrnehmbare Orts- und Landschaftsbild.

Das **Plangebiet 2** wird derzeit ebenfalls landwirtschaftlich intensiv genutzt. Der in unmittelbarer Nähe gelegene Eichinger Weiher und die Würmaue sind beliebte Naherholungszonen (z.B. Feierabendspaziergänge) und können über den an der Westgrenze des Plangebietes verlaufenden Fuß- und Radweg schnell erreicht werden. Diese gewohnten Wegebeziehungen werden in der Folge des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Erhebliche negative Wirkungen auf die Erholungsnutzung sind insoweit nicht zu befürchten.

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Beide Plangebiete ist aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung strukturarm und von Nutzpflanzen geprägt. Nur in den Randbereichen konnten sich lineare Altgras- und Saumfluren oder

Gehölze entwickeln. In den vorherrschenden Agrarbiotopen spielen menschliche Aktivitäten einen entscheidenden Faktor, so dass sie vornehmlich Lebensräume von Ubiquisten und Kulturfolgern sind. Vorkommen von Tierarten mit besonderen Lebensraumanprüchen sind nicht zu erwarten.

#### **Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge**

In den beiden Plangebietten befinden sich Agrarbiotope und Gehölzbiotope mit einer geringen Bedeutung für Natur und Landschaft (Bewertungskategorie I, oberer Wert). Lebensräume für anspruchsvolle Tiere sind nicht vorhanden. Die Änderung des Bodennutzungskonzeptes hat auf den **Planbereich 1** keine merklichen Auswirkungen, da keine Änderung der derzeitigen Nutzung erfolgt. Gegenüber der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt eine deutliche Verbesserung in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, da keine Lebensräume für eine bauliche Entwicklung verloren gehen.

Im **Plangebiet 2** kann in der Planfolge eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche in einem geringen Umfang für bauliche Nutzungen verloren gehen. Die vorgesehene Ortsrandeingrünung sowie die beabsichtigte Nutzung (Wohnbaufläche) lässt trotz einer möglichen Bebauung aber eine Verbesserung der Strukturvielfalt erwarten, so dass die möglichen Auswirkungen auf das Schutzgut als gering erheblich einzuschätzen sind.

#### **Schutzgut Boden / Geologie**

Naturräumlich gehören beide Planbereiche zur Einheit „Münchner Ebene“ (51), die sich mit einer leichten Neigung von der Moränenlandschaft im Süden Münchens bis zum tertiären Hügelland erstreckt. Das Gemeindegebiet Karlsfeld liegt größtenteils im Bereich des Dachauer Moores (Einheit 051-A), das als topogenes Quell- oder Sickermoor durch zufließendes und hoch anstehendes, mineralstoffhaltiges Grundwasser entstanden ist und ehemals eines der großen Niedermoore am Nordrand der Münchner Ebene war.

Im **Plangebiet 1** herrscht ein grundwassernaher, kalkhaltiger Anmoorgley vor. Das **Plangebiet 2** befindet sich am Rande der Würmaue. Aus dem anstehenden, carbonatreichen Sand und Schotter entstanden überwiegend humusreiche Pararendzina- und Ackerpararendzinaböden. Diese flachgründigen Böden mit ihrer schwach bis mäßig sauren Bodenreaktion, besitzen eine hohe Durchlässigkeit und ein geringes Filtervermögen mit einer mittleren Sorptionskapazität und bieten gute Erzeugungsbedingungen für die Landwirtschaft.

#### **Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge**

Mit Blick auf die gegenwärtige Nutzung bleibt die Situation im **Plangebiet 1** unverändert, im Vergleich zum derzeitigen Inhalt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans wird sogar eine deutliche Verbesserung erreicht, da auf eine künftige Inanspruchnahme von Bodenflächen für bauliche Nutzungen verzichtet wird, und somit Veränderungen des Bodenhaushaltes und der Bodenfunktionen unterbleiben.

Das **Plangebiet 2** besitzt aufgrund seiner derzeitigen Nutzung eine besondere klimaökologische Ausgleichsfunktion sowie eine besondere Funktion hinsichtlich der Abflussregulation, Grundwasserneubildung und Retention. (Bewertungskategorie II, unterer Wert). Mit der Änderung des Bodennutzungskonzeptes wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet, da in der Planfolge bisherige Flächen unter Dauerbewuchs erstmalig für bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden können. Aus dieser Tatsache leiten sich für das **Plangebiet 2** maßgebliche Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab.

#### **Schutzgut Wasser**

Die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet sind bestimmt durch den geologischen Aufbau der Münchner Schotterebene. Das Grundwasser der Schotterebene bildet einen einheitlichen, zusammenhängenden Grundwasserstrom, der im Wesentlichen in nordöstliche Richtung fließt. Im Gemeindegebiet Karlsfeld befindet sich im Ortsteil Rothschaige die Grundwassermessstation Q 12 des WWA München. Der Grundwasserhorizont befindet sich dort im Mittel ca. 1,0 m unter der Geländeoberkante. Die zum **Plangebiet 2** näher gelegenen Grundwassermessstellen der Gemeinde Karlsfeld weisen am Frühlingsplatz einen mittleren Grundwasserstand von ca. 2,10 m unter Gelände und im Bereich Heizkraftwerk einen mittleren Grundwasserstand von ca. 2,40 m unter Gelände auf.

Von der Planungsabsicht der Gemeinde Karlsfeld werden weder Wasserschutzgebiete noch festgesetzte oder faktische Überschwemmungsgebiete berührt.



**Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge**

Das Wasserdargebotspotential steht zum einen mit der jährlichen Niederschlagsmenge (ca. 850 mm) in einem engen Zusammenhang, zum anderen mit der Durchlässigkeit der anstehenden Böden. Unbebaute, mit einer Vegetationsdecke versehene Flächen leisten einen wichtigen Beitrag zur Abflussreduzierung und zur langsamen Infiltration des Niederschlagswassers in den Boden (Bewertung im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung: Kategorie II, unterer Wert).

Mit Blick auf die gegenwärtige Nutzung bleibt die Situation im **Plangebiet 1** unverändert, im Vergleich zum derzeitigen Inhalt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans wird in der Folge der Planänderung sogar eine deutliche Verbesserung erreicht, da auf eine künftige Inanspruchnahme von Bodenflächen für bauliche Nutzungen verzichtet wird, und somit Veränderungen des lokalen Wasserhaushaltes unterbleiben.

Im **Plangebiet 2** können in der weiteren Folge der 1. Änderung des Flächennutzungsplans bislang unversiegelte Grundflächen erstmalig in Anspruch genommen und baulich genutzt werden, was die Retentionsfläche in einem geringen Umfang verringern und den Oberflächenabfluss im Plangebiet erhöhen kann. Durch das hoch anstehende Grundwasser, die dadurch bedingte geringe Filterstrecke und das geringe Filtervermögen des anstehenden Bodens besteht zudem eine mäßige Empfindlichkeit des Grundwasserkörpers gegenüber Schadstoffeinträgen. Fundamente und Keller können möglicherweise in den Grundwasserspiegel hineinragen und den Grundwasserfluss behindern.

Die sichere und ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers wird durch die Anbindung an das bestehende kommunale Abwassersystem gewährleistet, so dass keine wassergefährdenden Stoffe ungereinigt in die Vorflut gelangen.

Insgesamt sind für das **Plangebiet 2** die möglichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser in der Folge der 1. Änderung des Flächennutzungsplans als gering bis mäßig erheblich einzuschätzen.

**Klima / Luft**

Großräumig liegt das Gemeindegebiet Karlsfeld im mäßig feuchten und mäßig kühlen Klimabezirk des Voralpenlandes. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt bei ca. 850 mm, die Jahresmitteltemperatur bei etwa 7,5° C. Bis auf die relativ große Nebelhäufigkeit weist das Großklima keine Besonderheiten auf.

**Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge**

Beide Planbereiche besitzen derzeit die Charakteristika eines Freilandklimas, da sie im Randbereich des Siedlungszusammenhangs liegen und als Kaltluftentstehungsgebiet geeignet sind. (Bewertungskategorie I, oberer Wert).

Mit Blick auf die gegenwärtige Nutzung bleibt die Situation im **Plangebiet 1** unverändert, im Vergleich zum derzeitigen Inhalt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans wird sogar eine deutliche Verbesserung erreicht, da auf eine künftige Inanspruchnahme von Bodenflächen für bauliche Nutzungen verzichtet wird, und somit Veränderungen des Lokalklimas unterbleiben.

Im **Plangebiet 2** wird sich in der Folge der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Charakter leicht von einem Freilandklima zu einem Siedlungsklima hin ändern und damit weniger maßgeblich von natürlichen als anthropogenen Faktoren bestimmt sein. Neben der erhöhten Lufttemperatur, einer geringeren Verdunstungsleistung und veränderten Luftströmungen, zählen zum typischen Siedlungs- oder Stadtklima auch eine Anreicherung mit Luftschadstoffen. Allerdings werden die hinzutretenden versiegelten bzw. bebauten Baulandflächen aufgrund ihres geringen Umfangs die Lufttemperatur nur geringfügig erhöhen und insoweit das Geländeklima kaum verändern. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind folglich als gering erheblich einzustufen.

**Schutzgut Ortsbild**

Neben dem bereits angesprochenen Leistungsvermögen des Naturhaushalts enthält die räumliche Umwelt auch ein strukturelles Schutzgut, das auf das sinnliche Erleben durch den Menschen gerichtet ist und sich u.a. auch in seinem Erholungspotential äußert. Unter Landschaftsbild wird die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft verstanden, wobei das Ortsbild einen räumlichen Ausschnitt, bezogen auf den Siedlungsbereich darstellt.

Das Landschaftsbild umfasst alle wesentlichen Strukturen der Landschaft, ungeachtet dessen, ob sie historisch oder aktuell, ob sie natur- oder kulturbedingt sind. Gleiches gilt auch für das Ortsbild,

wengleich der kulturelle Eintrag dabei überwiegt. Dadurch, dass das Landschafts- und Ortsbild subjektiv wahrgenommen wird, sind nicht nur die Strukturen, sondern auch deren Bedeutungsgehalte wesentlich. Neben den Einzelementen des Landschafts- und Ortsbildes spielt ihre Zusammenschau eine wichtige Rolle (Ensemblewirkung, Raumqualitäten).

#### **Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge**

Mit Blick auf die gegenwärtige Nutzung bleibt die Situation im **Plangebiet 1** unverändert, im Vergleich zum derzeitigen Inhalt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans wird sogar eine deutliche Verbesserung erreicht, da auf eine künftige bauliche Nutzungen verzichtet wird und somit Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes unterbleiben.

Das **Planungsgebiet 2** liegt am Ortsrand im Übergang zu einer relativ strukturarmen Agrarlandschaft (Bewertungskategorie I, oberer Wert). Es ist eben und lässt derzeit von der Nikolaus-Lenau-Straße weit reichende Blickbeziehungen zur Ortsmitte von Karlsfeld zu, welche in der Folge der 1. Änderung des Flächennutzungsplans durch die dann mögliche Bebauung und die vorgesehene Eingrünung eingeschränkt werden. Gleichzeitig bildet aber der kleinflächige Siedlungsteil ein charakteristisches Strukturelement in der weitgehend ausgeräumten Agrarlandschaft und schafft durch die beabsichtigte Begrünung einen harmonischen Übergang von der Siedlung zur freien Landschaft, an einer Stelle, wo bislang unterschiedliche Nutzungen sehr unvermittelt und hart aufeinander stießen. Insoweit erfolgen keine negativen Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Landschaft in einem erheblichen Umfang.

#### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind u.a. Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, also architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

#### **Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge**

Mit Blick auf die gegenwärtige Nutzung bleibt die Situation im **Plangebiet 1** unverändert, im Vergleich zum derzeitigen Inhalt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans wird sogar eine deutliche Verbesserung erreicht, da auf eine künftige bauliche Nutzungen verzichtet wird und somit mögliche Veränderungen in Bezug auf Kultur- und Sachgüter unterbleiben.

Im **Plangebiet 2** können in der weiteren Planfolge derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen mit ihrem Ertragspotential verloren gehen und durch eine Wohnnutzung ersetzt werden. Das Auffinden von Bodendenkmälern im **Planungsgebiet 2** ist zwar unwahrscheinlich, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Nach dem augenblicklichen Kenntnisstand ist das Schutzgut nicht von negativen Umweltwirkungen betroffen.

## **2.2 Wechselwirkungen**

In der schutzgutbezogenen Erfassung und Bewertung, wie sie in den vorangegangenen Abschnitten vorgenommen wurde, sind bereits unterschiedliche Wechselwirkungen dargestellt worden. Wechselwirkungen, die eine weitergehende Beeinträchtigung von Schutzgütern im Planungsgebiet oder darüber hinaus erwarten lassen, sind derzeit nicht erkennbar.

## **2.3 Umweltrelevante Beeinträchtigungen**

Das Planvorhaben bewirkt keine unmittelbaren, umweltrelevanten Beeinträchtigungen, da der Flächennutzungsplan keine neuen Baurechte schafft. Erst in der weiteren Planfolge der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes können sich im **Plangebiet 2** ggf. bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die Umweltqualität ergeben.

## **3. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

### **3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

In der weiteren Folge der 1. Änderung des Flächennutzungsplans sind für den **Planbereich 2** durch das geplante Bodennutzungskonzept Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser in einem gering erheblichen Umfang zu erwarten. Diese durch eine städtebauliche Planung beeinflussten Veränderungen der örtlichen Umweltqualität müssen mit Mitteln der Planung in der Weise gesteuert werden, dass nachhaltige Beeinträchtigungen von Menschen und Naturhaushalt möglichst vermieden und, soweit unvermeidbar, durch geeignete Maßnahmen vermindert und kompensiert werden. Hierfür muss die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung entsprechende Regelungen, insbesondere in Form von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, treffen.

Das geänderte Bodennutzungskonzept berücksichtigt das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden dadurch, dass eine Fläche in Anspruch genommen wird, die unmittelbar an den bestehenden Siedlungskörper angrenzt und durch vorhandene Infrastruktureinrichtungen erschlossen ist. Sog. Konflikt- oder Ausschlussflächen sind von der Planungsabsicht der Gemeinde nicht berührt. Soweit in der weiteren Planfolge Regelungen zu Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen umgesetzt werden, ist im planungsrechtlichen Sinn mit keiner dauerhaften, mehr als gering erheblichen Beeinträchtigung des Umweltzustandes zu rechnen.

Für den **Planbereich 1** sind hingegen keine negativen Umweltwirkungen zu erwarten.

### 3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im **Planbereich 1** würden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes (GE) zwischen Hochstraße und Bajuwarenstraße bestehen bleiben. Die Gemeinde könnte darauf aufbauend im Rahmen eines Bebauungsplans ein Gewerbegebiet (GE) planungsrechtlich sichern und verbindliche Baurechte schaffen.

Der **Planbereich 2** liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich. Sollte das Planvorhaben nicht durchgeführt werden, könnte im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung kein Wohngebiet planungsrechtlich gesichert werden. Die Flächen nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße würden weiterhin unbebaut und landwirtschaftlich genutzt bleiben, die herrschende städtebauliche Ordnung und Struktur sowie der planungsrechtliche Status würden unverändert bestehen bleiben.

## 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

### 4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. In § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist festgelegt, dass in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen sind.

Bei der Änderung des bisherigen Bodennutzungskonzeptes im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans beschränken sich Vermeidungsmaßnahmen für den **Planbereich 2** darauf, durch eine möglichst natur- und landschaftsschonende Flächendisposition (Wahl eines kleinflächigen, bereits erschlossenen Standortes, Maßnahmen zur Ortsrandbegrünung) die nachteiligen Eingriffsfolgen zu minimieren. Als vorbereitender Bauleitplan legt der Flächennutzungsplan keine konkreten Vermeidungsmaßnahmen fest, sondern nennt nur Rahmenbedingungen, die in der Phase der verbindlichen Bauleitplanung durch die Ausformulierung entsprechender Festsetzungen zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen konkretisiert werden müssen.

Die allgemeinen umweltbezogenen Zielvorstellungen leiten sich aus dem städtebaulichen Leitbild sowie aus den Grundsätzen und Zielen der kommunalen Landschaftsplanung ab. Demnach werden eine umweltgerechte Standortwahl und eine optimierte Nutzungszuordnung angestrebt, wodurch ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geleistet werden kann.

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen, Anforderungen in folgenden Teilbereichen:

- schonende Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes

Folgende Teilaspekte kommen als Vermeidungsmaßnahmen im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren für die von der Planung am stärksten betroffenen Umweltmedien in Betracht:

- den natürlichen Gegebenheiten Rechnung tragende Abgrenzungen zwischen den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch Anforderungen an eine naturschonende Ausgestaltung erforderlicher Bodenbefestigungen (z.B. bei Stellplatzflächen)
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Maßstab und Stellung der Baukörper sowie Eingrünungsmaßnahmen

Für den **Planbereich 1** sind keine Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, da in der Folge der 1. Änderung des Flächennutzungsplans keine Eingriffe zu erwarten sind.

#### 4.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Der Grundsatz neue Bauflächen vorrangig dort zu entwickeln, wo die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes möglichst gering sind, ist in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans für das **Plangebiet 2** insgesamt berücksichtigt, da auf einen Bereich zurückgegriffen wird, der sich aufgrund der bereits vorhandene Erschließungseinrichtungen für eine Siedlungsabrundung anbietet und landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in einem geringen Umfang in Anspruch genommen werden. Die Siedlungserweiterung wird sich weder störend noch trennend auf das Landschafts- oder Ortsbild auswirken.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans schafft im **Plangebiet 2** die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine kleinflächige Siedlungsentwicklung nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße. Das Planvorhaben kann in der Folge einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG in einem Umfang von ca. 3.600 m<sup>2</sup> bewirken (Wohnbaufläche W).

Die Intensität der konkreten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wird durch die Ausgestaltung der künftig möglichen Bebauung, insbesondere ihrer Anordnung und Dichte, beeinflusst. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung kann sie nur überschlägig aus dem maximal möglichen Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Die in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans für den **Planbereich 2** dargestellte Wohnbaufläche (W) kann funktionsbedingt einen geringen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ < 0,35) aufweisen, wodurch die aktuellen Funktionen der derzeit unversiegelten Flächen für den Naturhaushalt nur wenig eingeschränkt werden. Die Auswirkungen werden deshalb, entsprechend dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", als Eingriffsschwere "Typ B" bewertet.

Der Ausgangszustand der Eingriffsfläche hinsichtlich seiner Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist als gering einzustufen, was zur Festlegung eines Kompensationsfaktors von 0,2 bis 0,5 führt. In Abhängigkeit von den Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung, insbesondere auch den zu treffenden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, wird in der Planfolge ein verbleibender Ausgleichsbedarf in einen Umfang von ca. 720 m<sup>2</sup> bis 1.800 m<sup>2</sup> erforderlich werden. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung erfolgt keine Darstellung und Zuordnung von Ausgleichsflächen.

Für die beabsichtigten Nutzungsänderung im **Plangebiet 1** ergeben sich in der Planfolge keine Eingriffe, so dass hierfür kein Kompensationserfordernis besteht.

#### 4.3 Belange des besonderen Artenschutzes

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen, soweit sie auf dieser Planungsebene bereits ersichtlich sind.

Gesicherte Nachweise von Tier- oder Pflanzenarten, die unter die Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes fallen, liegen für das Plangebiet nicht vor. Die Abfrage lebensraumbezogener Arteninformationen für das TK-Blatt 7734 (Dachau) beim LfU ergab potentielle Vorkommen mehrerer Vogelarten, einer Fledermausart sowie einer Amphibienart.

Lebensraumstrukturen für Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten, die an Bäumen oder Sträuchern brüten, sind im **Plangebiet 2** nicht vorhanden. Gleiches gilt für Vogelarten, die in ihrer Lebensweise an Gewässer gebunden sind oder an bzw. in Gebäuden nisten. Aber auch ein Vorkommen von Vogelarten, die offene Lebensräume bewohnen oder am Boden brüten, ist unwahrscheinlich, da diese Arten sehr störfähig sind und die Nähe von Straßen und hohen, kulissenartigen Landschaftsstrukturen weiträumig meiden. Quartiersmöglichkeiten für das Große Mausohr, einer sog. Gebäude-Fledermaus, sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Ein Vorkommen der Knoblauchkröte ist sehr unwahrscheinlich.

Im **Plangebiet 1** sind in der Folge der 1. Änderung des Flächennutzungsplans generell keine Konflikte mit den Belangen des besonderen Artenschutzes zu erwarten, da sich das Bodennutzungskonzept gegenüber der derzeit vorherrschenden Bestandsnutzung nicht ändert. Aber auch für das **Plangebiet 2** sind augenblicklich keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die zu durchgreifenden Hindernissen für die nachfolgende, verbindliche Bauleitplanung und den späteren Bebauungsplanvollzug führen könnten. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind ggf. weitergehende Untersuchungen vorzunehmen.

## 5. Geprüfte anderweitige Lösungen

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans dient zum einen dazu die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet (GE) zwischen der Hochstraße und der Bajuwarenstraße (**Plangebiet 1**) aufzuheben und die derzeit bereits bestehenden Nutzungen fortzuführen. Der Planinhalt spiegelt das Ergebnis des Bürgerarbeitskreises wider. Eine alternative Wohnnutzung wurde aufgrund der Randlage, der Verkehrslärmeinwirkungen und der unzureichenden ÖPNV-Anbindung als ungeeignet betrachtet. Weitere Planungsalternativen wurden nicht untersucht.

Im **Plangebiet 2** überplant die Gemeinde Karlsfeld einen Teilbereich der freien Feldflur nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße mit dem Ziel, unter Rückgriff auf bereits vorhandene Erschließungseinrichtungen eine maßvolle Erweiterung von Wohnnutzungen im Sinne des städtebaulichen Leitbildes planungsrechtlich vorzubereiten. Sinnvolle Alternativen zur Planungsabsicht der Gemeinde, die in der Folge weniger erhebliche negative Umweltwirkungen entfalten, bestehen nicht.

## 6. Zusätzliche Angaben

### 6.1 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine der Planungsstufe angemessene Bestandserhebung zur Beurteilung des Umweltzustandes durchgeführt. Für einzelne Schutzgüter erfolgte hierzu eine Bestandsaufnahme vor Ort. Darüber hinaus stützen sich die Darstellungen und Festlegungen der Umweltbelange auf die Auswertung vorhandener Unterlagen und Daten.

Die Bilanzierung im Rahmen der Eingriffsregelung erfolgte auf der Basis des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, ergänzte Fassung München 2003, sowie des Merkblattes zur „Eingriffsregelung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung“, Augsburg 2001. Die Bewertung gibt den aktuellen Stand des Wissens wieder, mögliche andere Bewertungsverfahren hätten keinen Einfluss auf das erzielte Ergebnis.

Die Umweltprüfung wurde auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, der Umweltbericht folgt den Vorgaben des § 2 a BauGB sowie der Anlage zu den §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB. Die Auswertung der Datengrundlagen und die Vorgehensweise bei der Bewertung erfolgten nach der einschlägigen Fachliteratur.

Bei der Erhebung der Grundlagen haben sich keinerlei Schwierigkeiten ergeben. Gleichwohl beruhen einige weitergehende Angaben auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. Detaillierte Aussagen zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können aufgrund der Genauigkeit und Aussageschärfe der Planungsebene des Flächennutzungsplans als vorbereitendem Bauleitplan nicht gemacht werden. Die Konkretisierung von Planungszielen und Maßnahmen durch verbindliche Festsetzungen ist kennzeichnende Aufgabe des Bebauungsplans und wird in der nachfolgenden Planungsstufe durchgeführt.

Die relevanten Umweltfolgen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans sind in einem der Planungsstufe angemessenen Umfang und Detaillierungsgrad überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für ein umweltverträgliches Bodennutzungskonzept vorliegen.

### 6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Da die Flächennutzungsplanung keine unmittelbaren Umweltwirkungen entfaltet, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene des Bebauungsplans können allerdings ggf. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung notwendig sein.

### 6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans enthält 2 Planbereiche. Der räumliche Geltungsbereich des **Plangebietes 1** zwischen Hochstraße und Bajuwarenstraße (St 2063) umfasst eine Fläche von ca. 39.800 m<sup>2</sup>. Durch die Änderung ihres bisherigen Bodennutzungskonzeptes beabsichtigt die Gemeinde Karlsfeld die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet (GE) aufzuheben und die derzeit bereits bestehenden Nutzungen fortzuführen. Der Planinhalt spiegelt das Ergebnis des Bürgerarbeitskreises wider. In der Folge dieser Planänderung sind keine negativen Umweltwirkungen zu erwarten. Ein Kompensationserfordernis besteht nicht, da Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG auf der Grundlage der getroffenen Flächendarstellungen nicht zu erwarten sind.

Das **Plangebiet 2** liegt an der Nikolaus-Lenau-Straße, die nur südseitig angebaut ist, und wird derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt. Sein Flächenumfang beträgt ca. 5.200 m<sup>2</sup>. Zur städtebaulichen

Arrondierung der vorhandenen Siedlungsfläche und zur wirtschaftlichen Ausnutzung der bereits bestehenden Erschließungseinrichtungen bietet sich eine bauliche Ergänzung nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße an. Da es sich um eine kleinflächige Siedlungserweiterung im bisherigen Außenbereich handelt, wird ein besonderer Nachdruck auf die Einbindung der künftigen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild gelegt.

In der weiteren Folge des Planvorhabens können im **Plangebiet 2** durch die erstmalige Inanspruchnahme von Grund und Boden durch bauliche Anlagen die Themenkreise Umweltschutz und Umweltvorsorge in vielfältiger Weise berührt werden. Im Rahmen einer Umweltprüfung wurden die relevanten Umweltfolgen deshalb in einem der Planungsstufe angemessenen Umfang und Detaillierungsgrad überprüft. Umweltwirkungen können vor allem in einem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, in einer Veränderung des Oberflächenabflusses und einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate liegen. Die möglichen, negativen Umweltwirkungen sind als gering erheblich zu beurteilen.

Anhand der beiden Leitfäden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ und „Eingriffsregelung auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung“ ist sowohl die derzeitige ökologische Bedeutung des Geländes als auch der in der Planfolge zu erwartende Eingriff hinsichtlich seiner Schwere beurteilt und der verbleibende Ausgleichsbedarf als Größenordnung beziffert worden. Konkrete Regelungen zum Umfang der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie zum Ausgleichsbedarf müssen auf der Ebene des Bebauungsplans rechtsverbindlich getroffen werden. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung fanden die Belange des besonderen Artenschutzes Berücksichtigung. Artenschutzrechtliche Konflikte sind in der Planfolge nach dem augenblicklichen Kenntnisstand auszuschließen.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass in der Folge der 1. Änderung des Flächennutzungsplans in planungsrechtlicher Hinsicht keine negativen Umweltauswirkungen in einem mehr als gering erheblichen Umfang zu erwarten sind. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mit integriert Grünordnung Nr. 105 „nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße“.

## 7. Verwendete Unterlagen

- Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Digitale Flurkarte, Luftbild, Biotopkartierung usw., MÜNCHEN
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Dachau, OKTOBER 2005
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden, BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, ERGÄNZTE FASSUNG, MÜNCHEN, 2003
- Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN, BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ, MÜNCHEN, 2007
- Eingriffsregelung auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung, BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ, AUGSBURG, 2001
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz Fin-web, Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bodeninformationssystem Bayern (BIS), Bayerisches Landesamt für Umwelt
- BayernAtlas, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
- Bayerisches Straßeninformationssystem (BAYSIS), Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Gemeinde Karlsfeld, Grundwassermessstellennetz
- Gemeinde Karlsfeld, rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Gemeinde Karlsfeld, den .....

(Siegel)

.....  
Stefan Kolbe  
Erster Bürgermeister