



# **Gemeinde Karlsfeld**

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

**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 6 a Abs. 1 BauGB**

## Inhalt

- 1. Einleitung**
- 2. Planungsanlass und Planungsabsicht**
- 3. Berücksichtigung der Umweltbelange im Verfahren**
- 4. Verfahrensablauf**
  - 4.1 Zeitliche Abfolge
  - 4.2 Einleitungsbeschluss
  - 4.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
    - 4.3.1 Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren
  - 4.4 Öffentliche Auslegung der Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
    - 4.4.1 Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren
  - 4.5 Feststellungsbeschluss
- 5. Ergebnis der Alternativenprüfung**
- 6. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidung**
- 7. Vermerk zur Genehmigung und Bekanntmachung**

- 1. Einleitung**

Nach § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan mit der Bekanntmachung wirksam. Ihm ist nach § 6 a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Aufstellungsverfahren berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Die Vorgaben gelten auch für eine auf einen Teilbereich bezogene Änderung des Flächennutzungsplans.

- 2. Planungsanlass und Planungsabsicht**

Als Grundlage für ihre städtebauliche Ordnung und Entwicklung verfügt die Gemeinde Karlsfeld über den Flächennutzungsplan, der mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 28.11.2012, AZ.: 3-34.1-4621-DAH-7-1/12 genehmigt wurde und am 21.02.2013 in Kraft getreten ist.

Das Erfordernis den rechtswirksamen Flächennutzungsplan für den festgelegten Teilbereich zu ändern, ergab sich aus folgenden Gründen:

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 der Nutzungen 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“.

### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange im Verfahren

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurden eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Dabei wurden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft, soweit dies auf der Planungsebene des Flächennutzungsplans sachgerecht ist. Entsprechend § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB hat das zuständige Gremium der Gemeinde Karlsfeld mit Beschluss festgelegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Darüber hinaus wurden Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Fachbehörden geführt.

Inhalt der Prüfung waren alle in der Anlage zum Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange, also insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dargestellt, der einen selbständigen Teil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung bildet. Die Ermittlung und Bewertung der in der weiteren Planfolge möglichen Umweltwirkungen erfolgte auf der Grundlage vorhandener Daten und aktueller Bestandserhebungen. Die Erstellung von Fachgutachten war nicht erforderlich.

Die Umweltprüfung gelangt zu dem Ergebnis, dass in der weiteren Folge der 1. Änderung des Flächennutzungsplans in planungsrechtlicher Hinsicht voraussichtlich keine negativen Umweltauswirkungen in einem mehr als gering erheblichen Umfang zu erwarten sind.

## 4. Verfahrensablauf

### 4.1 Zeitliche Abfolge des Planverfahrens

20.11.2014	Gemeinderat, Änderungsbeschluss für Plangebiet 1 „Hochstraße“
11.12.2014	Gemeinderat, Änderungsbeschluss für Plangebiet 2, „Nikolaus-Lenau-Straße“
06.07.2015 bis 05.08.2015	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf in der Fassung vom 12.03.2015
06.07.2015 bis 05.08.2015	Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf in der Fassung vom 12.03.2015
18.02.2016	Gemeinderat Behandlung der nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
18.08.2017 bis 21.09.2017	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom 18.02.2016
18.08.2017 bis 21.09.2017	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom 18.02.2016

19.10.2017 Gemeinderat  
Behandlung der nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen  
Stellungnahmen  
Feststellungsbeschluss der Planung in der Fassung vom 19.10.2017

#### **4.2 Einleitungsbeschluss**

Zur Vorbereitung seiner Planungsziele hat der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld in seiner Sitzung am 20.11.2014 für das Plangebiet 1 „Hochstraße“ und am 11.12.2014 für das Plangebiet 2 „Nikolaus-Lenau-Straße“ den Einleitungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

#### **4.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke der 1. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Auswirkungen der Planung hat in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs in der Fassung vom 12.03.2015 einschließlich Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 06.07.2015 bis 05.08.2015 im Rathaus der Gemeinde Karlsfeld stattgefunden. Zusätzlich dazu fand am 23.07.2015 im Rathaus der Gemeinde Karlsfeld, Zimmer 209, ein Erörterungstermin statt, zu dem eine Niederschrift vorliegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind, wurden durch die Zusendung der Planunterlagen in der Fassung vom 12.03.2015 unterrichtet und aufgefordert in der Zeit vom 06.07.2015 bis 05.08.2015 zum Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans Stellung zu nehmen. Sie wurden auch gebeten, sich zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

An dem Erörterungstermin am 23.07.2015 nahmen zwei Bürger teil, die Anregungen vorbrachten. Darüber hinaus wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben. Seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen fristgerecht 22 Stellungnahmen ein, von denen 10 keine Anregungen enthielten. 25 angeschriebene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich im Verfahren nicht geäußert.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange trugen im Verfahren schriftlich Anregungen vor: Regierung von Oberbayern vom 24.06.2015, Landratsamt Dachau Fachbereich Planerische Belange vom 30.09.2015, Landratsamt Dachau Fachbereich Rechtliche Belange vom 30.09.2015, Landratsamt Dachau Fachbereich Technischer Umweltschutz vom 14.07.2015, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 24.07.2015, Staatliches Bauamt Freising vom 03.07.2015, Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 30.06.2015, Bayernwerk AG vom 29.06.2015, Kreisbrandrat im Landkreis Dachau vom 01.07.2015 und vom 03.07.2015, Bund Naturschutz vom 02.08.2015 und vom 03.08.2015.

##### **4.3.1 Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren**

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gesammelt, geprüft und in die Abwägung eingestellt. Sie wurden dem Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld in seiner Sitzung am 18.02.2016 zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt:

Seitens der Öffentlichkeit wurde folgende Anregung vorgetragen:

- Das Plangebiet 2 (Nikolaus-Lenau-Straße) würde stark in den beabsichtigten zentralen Grünzug eingreifen.

Seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen folgende maßgebliche Stellungnahmen ein:

- Die Regierung von Oberbayern in ihrer Funktion als höhere Landesplanungsbehörde gelangte zu folgender Beurteilung: Das geplante Wohngebiet im Plangebiet 2 (Nikolaus-Lenau-Straße) schließe an ein südlich bestehendes und bebautes Wohngebiet an. Die Zurücknahme des Gewerbegebietes und Darstellung als Parkplatzfläche, landwirtschaftliche Nutzfläche sowie Grünfläche im Plangebiet 1 (Hochstraße) entspreche der gegenwärtigen Nutzung, eine bauliche Entwicklung sei auf dem Areal künftig nicht mehr vorgesehen, so dass die Planungen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegenstünden.

- Das Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange, bewertete die beidseitige Bebauung entlang der Nikolaus-Lenau-Straße zwar grundsätzlich positiv, kritisierte aber gleichzeitig ohne nähere Erläuterung die Darstellung einer Wohnbaufläche.
- Das Landratsamt Dachau, Fachbereich Planerische Belange, äußerte gegen die Änderungen im Plangebiet 1 (Hochstraße) keine Einwände. Für den Planbereich 2 „nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße“ würden die vorgetragenen Bedenken des Fachbereichs „Rechtliche Belange“ aber vollumfänglich mitgetragen.
- Die Stellungnahme des Fachbereichs Technischer Umweltschutz des Landratsamts Dachau wies darauf hin, dass auf die geplante Wohnbebauung nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße Schallimmissionen durch die westlich verlaufende Bahnlinie einwirken würden. Bezüglich der erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz, würde auf das parallel durchgeführte Bebauungsplanverfahren verwiesen. Zum Änderungsbereich 1 „zwischen Hochstraße und Bajuwarenstraße“ wurden keine Anmerkungen gemacht.
- Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stellte in seiner Stellungnahme fest, dass nach dem bisherigen Kenntnisstand seitens der Bodendenkmalpflege gegen die Planung kein Einwand bestünde. Klarstellend wurde darauf hingewiesen, dass gegebenenfalls zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterlägen.
- Das Staatliche Bauamt Freising stellte fest, dass für den Planbereich keine Ausbauabsichten bestünden. Für das Plangebiet 1 (Hochstraße) wurde zusätzlich auf die maßgeblichen Bestimmungen des FStrG und des BayStraWG hingewiesen.
- Die Handwerkskammer für München und Oberbayern brachte zum Plangebiet 1 (Hochstraße) keine Anregungen vor. Im Rahmen der Planungen zum Teilbereich „nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße“ sei hingegen sicherzustellen, dass angrenzende bestandskräftig genehmigte, gewerbliche Nutzungen durch die geplante Wohnbebauung in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften auch im Hinblick auf ihre Weiterentwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt oder gar gefährdet würden.
- Die Bayernwerk AG trug gegen das Planvorhaben keine grundsätzlichen Einwendungen vor, soweit die Sicherheit und der Betrieb von Anlagen nicht beeinträchtigt würden.
- Nach Bekunden des Kreisbrandrates im Landkreis Dachau bestünden gegen das Planvorhaben keine Einwände, soweit grundsätzlich die allgemeinen Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) beachtet und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchgeführt würden.
- Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. Ortsgruppe Karlsfeld begrüßt die beabsichtigte Änderung zwischen Hochstraße und Bajuwarenstraße (Plangebiet 1), da dieses Gelände ein wesentlicher Bestandteil des Grünzuges vom Waldschwaigsee bis zum Schwarzhölzl sei. Der Planungsabsicht für den Bereich „nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße“ (Plangebiet 2) könne nur zugestimmt werden, wenn der räumliche Umfang sinnvoll verkleinert würde.

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurden vom Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld sachgerecht abgewogen. Das Abwägungsergebnis wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 18.02.2016 gegen 1 Stimme gebilligt. Die Ergebnisse sind in der Planfassung mit Datum vom 18.02.2016 berücksichtigt, eine Reduzierung der Wohnbaufläche nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße erfolgte jedoch nicht. Die Verwaltung der Gemeinde Karlsfeld wurde beauftragt das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und das Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Einzelheiten können der Vormerkung und Sitzungsniederschrift zum entsprechenden Tagesordnungspunkt entnommen werden.

#### **4.4 Öffentliche Auslegung der Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Planung in der Fassung vom 18.02.2016 fand in der Zeit vom 18.08.2017 bis 21.09.2017 im Rathaus der Gemeinde Karlsfeld statt. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 18.08.2017 bis 21.09.2017 am Verfahren beteiligt. Neben dem Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht wurden auch die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie das Abwägungsergebnis aus dem ersten Verfahrensschritt offengelegt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans abgegeben. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen fristgerecht 20 Stellungnahmen ein, von denen 11 keine Anregungen enthielten. 26 angeschriebene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich im Verfahren nicht geäußert.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange trugen im Verfahren schriftlich Anregungen vor: Landratsamt Dachau Fachbereich Technischer Umweltschutz vom 22.09.2017, Landratsamt Dachau Fachbereich Geoinformation vom 23.08.2017, Landratsamt Dachau Kreisfinanzverwaltung vom 14.09.2017, SWM Infrastruktur Region GmbH vom 24.08.2017, IHK für München und Oberbayern vom 20.09.2017, Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 25.09.2017, Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd vom 12.09.2017, Bayernwerk AG vom 11.08.2017, Bund Naturschutz vom 21.09.2017.

##### **4.4.1 Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren**

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gesammelt, geprüft und in die Abwägung eingestellt. Sie wurden dem Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld in seiner Sitzung am 19.10.2017 zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

Seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen folgende maßgebliche Stellungnahmen ein:

- Das Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz, teilte mit, dass für das Plangebiet 2, nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße, nicht mit einer Überschreitung der Grenz- bzw. Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete bezüglich des Straßenlärms zu rechnen sei. Ebenso sei nicht mit einer Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm durch gewerbliche Lärmeinwirkungen zu rechnen.
- Der Fachbereich Geoinformation des Landratsamtes Dachau bemängelte, dass im Planbereich 1 (Hochstraße) die Kartengrundlage sowie die nachrichtliche Übernahme der Bodendenkmäler nicht mehr aktuell sei und die Eintragung von Hochwassergefahrenflächen fehle. Im Planbereich 2 würden die Wohnbaufläche der Flächennutzungsplanänderung und die Baugebietsfläche des allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplan Nr. 105 nicht identisch sein.
- Die Kreisfinanzverwaltung wies darauf hin, dass die derzeitige Bebauung mit vier Unterkünften für Asylbewerber trotz der Darstellungen im Plangebiet 1 (Hochstraße) der 1. FNP-Änderung weiterhin zulässig sei. Da diese Nutzung der 2016 neu errichteten Gebäude nur zeitlich befristet vorgesehen sei, würde nach heutiger Rechtslage jegliche Weiternutzung der Gebäude - egal für welchen Zweck und egal in welchem baulichen Zustand sie sich dann befinden - unzulässig. Sie wären also zwingend zu beseitigen. Der Landkreis hätte nach den Regelungen des bestehenden Erbbaurechtsvertrags mit der Wohnungsbaugesellschaft mbH im Landkreis Dachau, der selbstverständlich auch eine vollständige Rückbauverpflichtung durch den Erbbauberechtigten vorsieht, auch die Möglichkeit, die Gebäude zum Verkehrswert abzulösen. Daher sei zu erwarten, dass zu gegebener Zeit (frühestens zum 31.03.2032, spätestens aber zum 31.03.2042) ein Ersuchen des Landkreises auf erneute Änderung des FNP beantragt werden könnte.
- Die SWM Infrastruktur Region stellte fest, dass sich die Erdgasversorgungsanlagen in beiden Änderungsbereichen jeweils außerhalb des Planumgriffs befinden.

- Die IHK für München und Oberbayern stimmte aus ortsplanerischer und städtebaulicher Sicht den Änderungen in den Plangebietes grundsätzlich zu. Für die Änderung der Gewerbegebietsausweisung in eine bestandsorientierte Darstellung wurde jedoch zu bedenken gegeben, dass eine angebotsorientierte Ausweisung von Gewerbebauflächen Aufgabe der Kommune sei. Aus Sicht der Wirtschaft bestünde aufgrund der Lage und des Zuschnitts bei entsprechender Ausgestaltung weiterhin eine gute Eignung für die Ausweisung von Gewerbebauflächen.
- Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bemängelte, dass mit der Rücknahme der Flächendarstellung Gewerbegebiet des Plangebietes 1 (Hochstraße) und der Neudarstellung als Fläche für die Landwirtschaft eine künftig dringend benötigte Ansiedlungsoption für lokal ansässige Gewerbe- und Handwerksbetriebe verlorengehe und bat darum, an anderer Stelle im Gemeindegebiet angemessenen Ersatz zu schaffen.
- Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd wies vorsorglich auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen) hin, welche zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Falls erforderlich, seien gegen diese Emissionen vom Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.
- Die Bayernwerk AG trug gegen das Planvorhaben keine grundsätzlichen Einwendungen vor, soweit die Sicherheit und der Betrieb von Anlagen nicht beeinträchtigt würden.
- Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. Ortsgruppe Karlsfeld könne der Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße“ (Plangebiet 2) im dargestellten Umfang nicht zustimmen, da sie der Zielsetzung des erst 2012 aufgestellten und bis 2025 gültigen Flächennutzungsplans und auch der des Regionalplans, nämlich einer gesunden städtebaulichen Entwicklung, widerspreche. Um diesen Zielsetzungen gerecht werden zu können, forderte der BN eine Anpassung an die Gegebenheiten des zentralen Grünzugs im Plangebiet.

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurden vom Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld sachgerecht abgewogen. Das Abwägungsergebnis wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 19.10.2017 gebilligt. Die Ergebnisse sind in der Planfassung mit Datum vom 19.10.2017 berücksichtigt.

Einzelheiten können der Vormerkung und Sitzungsniederschrift zum entsprechenden Tagesordnungspunkt entnommen werden.

#### **4.5 Feststellungsbeschluss**

Da sich aus den im Zuge der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen lediglich redaktionelle Änderungen oder Ergänzungen der Planung ergaben, konnte der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld mit Beschluss vom 19.10.2017 die 1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „zwischen Hochstraße und Bajuwarenstraße“ und den Bereich „nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße“ in der Fassung vom 19.10.2017 einschließlich der Begründung mit Umweltbericht feststellen. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Genehmigung für den Flächennutzungsplan bei der zuständigen oberen Verwaltungsbehörde einzuholen und nach erfolgter Genehmigung, diese öffentlich bekannt zu machen.

Einzelheiten hierzu können der Vormerkung und Sitzungsniederschrift zum entsprechenden Tagesordnungspunkt entnommen werden.

#### **5. Ergebnis der Alternativenprüfung**

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. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidung**

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplan 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 Planungsstufen 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. Insbesondere wird keine erhebliche Einengung des beabsichtigten zentralen Grünzugs bewirkt.

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“.

Die Begründung mit Umweltbericht sowie die Verfahrensakte enthalten hierzu weiterführende Informationen.

#### **7. Vermerk zur Genehmigung und Bekanntmachung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld hat in seiner Sitzung am 19.10.2017 den Feststellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „zwischen Hochstraße und Bajuwarenstraße“ und den Bereich „nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße“ in der Fassung vom 19.10.2017 gefasst und die Verwaltung beauftragt, die Unterlagen an die zuständige Verwaltungsbehörde zur Genehmigung weiterzuleiten.

Das Landratsamt Dachau hat mit Schreiben vom 29.11.2017, AZ.: 40/610-4/2 BL 15 00 29, die 1. Änderung des Flächennutzungsplan für den Bereich „zwischen Hochstraße und Bajuwarenstraße“ und den Bereich „nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße“ in der Fassung vom 19.10.2017 genehmigt.

Die Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „zwischen Hochstraße und Bajuwarenstraße“ und den Bereich „nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße“ wurde am 01.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung wurde die 1. Änderung des Flächennutzungsplans rechtswirksam.

Die Begründung mit Umweltbericht sowie die Verfahrensakte enthalten weiterführende Informationen.

Karlsfeld, den 02.02.2018

(Siegel)



Stefan Kolbe  
Erster Bürgermeister