



Gemeinde Karlsfeld

2. Änderung des Flächennutzungsplans

für den Teilbereich

**„Gewerbegebiet östlich der Bajuwarenstraße und
südlich der Schleißheimer Straße;
Vorschlag Landschaftsschutzgebiet LSG“**

Begründung mit Umweltbericht

Inhalt

- 0.1 Lageübersicht (ohne Maßstab)**
- 0.2 Luftbildausschnitt (ohne Maßstab) mit Darstellung der Teilgeltungsbereiche**

**Teil I Allgemeine Begründung
Grundlagen, Ziele und Inhalte der 2. Änderung des Flächennutzungsplans**

- 1. Einleitung**
 - 1.1 Planungshistorie zur Entwicklung der gemeindlichen Gewerbegebiete
 - 1.2 Anlass und Zweck der 2. Änderung des Flächennutzungsplans
- 2. Planerisches Erfordernis sowie bindende und informelle Planvorgaben**
 - 2.1 Rechtsgrundlagen und planerisches Erfordernis
 - 2.2 Übergeordnete Fachplanung
 - 2.3 Vorbereitende Bauleitplanung
 - 2.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte
 - 2.5 Fachgesetze, privilegierte (raumbezogene) Fachplanung und Fachprogramme
 - 2.6 Informelle Planungen
 - 2.7 Zusammenfassende Bewertung der Planvorgaben
 - 2.8 Bedarfsermittlung
 - 2.9 Prüfung alternativer Standorte
- 3. Lage und Ausstattung des Untersuchungsraums und seiner Umgebung**
 - 3.1 Lage, Größe und Abgrenzung
 - 3.2 Ausstattung des Untersuchungsraums und seiner Umgebung
 - 3.3 Technische Infrastruktur
 - 3.4 Flächen mit Bodenbelastungen
- 4. Planungsziele und Planinhalte**
 - 4.1 Städtebauliche Zielvorstellungen
 - 4.2 Entwicklungsflächen, überlagernde und sonstige Darstellungen
 - 4.3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- 5. Erschließung und Verkehr**
- 6. Immissionsschutz**
- 7. Naturhaushalt, Eingriffsregelung und besonderer Artenschutz**
- 8. Denkmalschutz und Denkmalpflege**
- 9. Klimaschutz**
- 10. Soziale Belange und sonstige Belange**
- 11. Wesentliche Umweltwirkungen**
- 12. Flächenübersicht**

Teil II Umweltbericht**1. Einleitung**

- 1.1 Kurzdarstellung des Plangebietes sowie von Zielen und Inhalten der Flächennutzungsplanänderung
- 1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden / Fläche

2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

- 2.1 Fachgesetze
- 2.2 Übergeordnete Fachplanungen
- 2.3 Bewertung der Planvorgaben

3. Bestandsdarstellung, Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen

- 3.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) sowie möglicher

Umweltwirkungen in der Planfolge

- 3.2 Wechselwirkungen
- 3.3 Sonstige umweltrelevante Beeinträchtigungen

4. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

- 4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
- 4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

- 5.1 Eingriffsregelung
- 5.2 Bewertung der Belange des besonderen Artenschutzes
- 5.3 FFH-Verträglichkeitsprüfung

6. Geprüfte anderweitige Lösungen**7. Zusätzliche Angaben**

- 7.1 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten
- 7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung
- 7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

8. Verwendete Unterlagen

Plangeber: **Gemeinde Karlsfeld**
Gartenstraße 7
85757 Karlsfeld
Tel: 08131 / 99-0

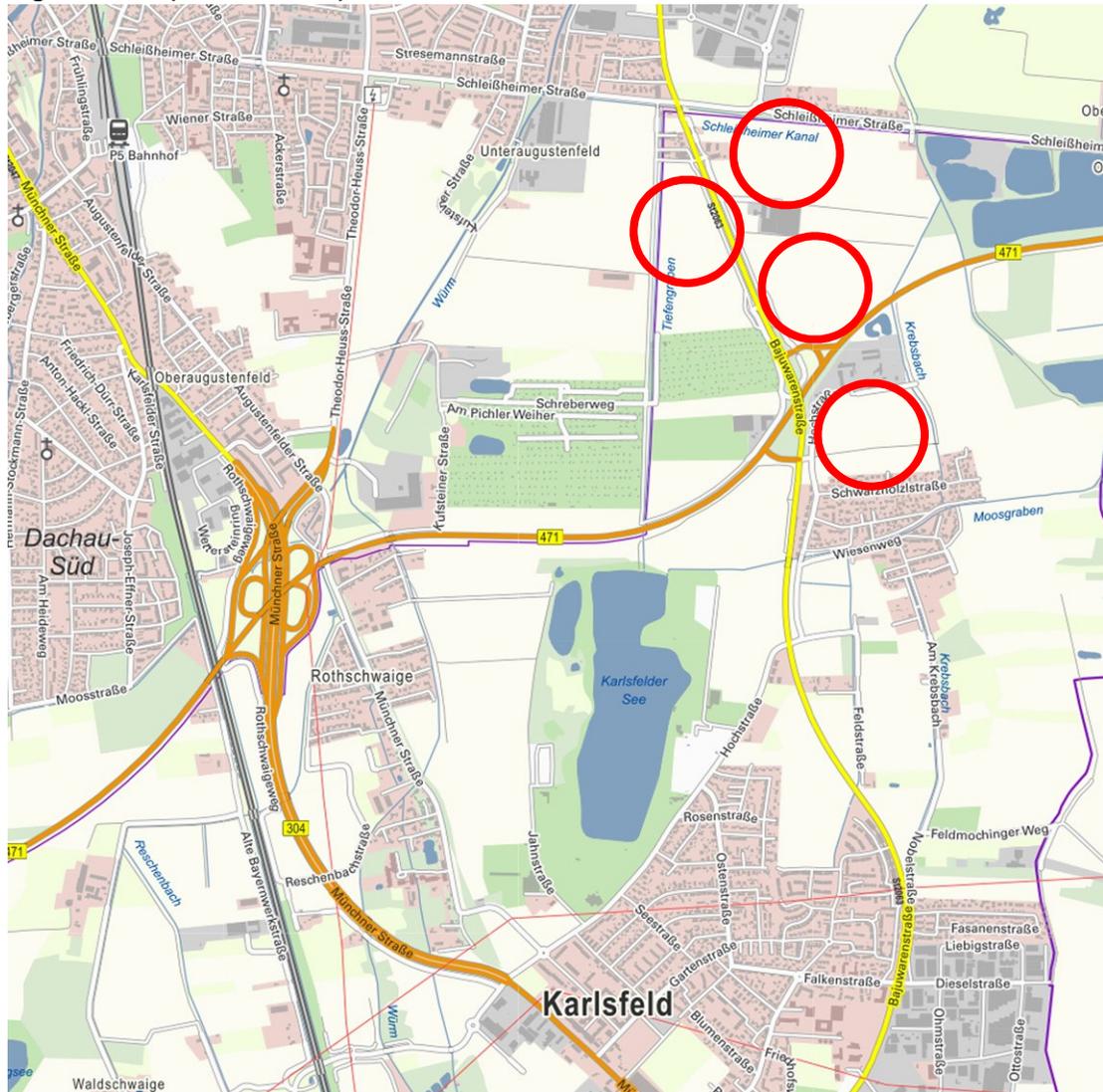
Planfertiger (bis Vorentwurf): **topos**
Becker-Nickels + Steuernagel Architekten GmbH i. L.
Baaderstraße 10
80469 München

Planfertiger (ab Entwurf): **Bauräume** ç Stadtplanung & Landschaftsarchitektur
Lilienstraße 42
81669 München

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

Bearbeitung (redaktionell) Gemeinde Karlsfeld / Bauamt

01. Lageübersicht (ohne Maßstab)



(Quelle: BAYERNATLAS, GEOBASISDATEN: COPYRIGHT BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG; WWW.GEODATEN.BAYERN.DE)

0.2 Luftbildausschnitt (ohne Maßstab) mit Darstellung der Teilgeltungsbereiche



(Luftbild: GEOBASISDATEN: COPYRIGHT BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG; WWW.GEODATEN.BAYERN.DE)

Teil I Allgemeine Begründung Grundlagen, Ziele und Inhalte der 2. 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 den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen darzustellen. Im Ergebnis bündelt er somit die grundsätzlichen gemeindlichen Zielvorstellungen, die sich in Ansprüchen an die Nutzung von Grund und Boden niederschlagen.

Diese einmal formulierten Zielvorstellungen können sich indes im Laufe der Zeit ändern und dazu führen, dass der Flächennutzungsplan nur noch bedingt einen Orientierungsrahmen für die städtebauliche Entwicklung hergibt, was dann zu dem Erfordernis führt, ihn für einen örtlich begrenzten Teilbereich ändern zu müssen, um so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue öffentliche und private

Entwicklungsaufgaben schaffen zu können. Das Erfordernis der Planaufstellung sowie die Grundlagen, städtebaulichen Zielvorstellungen und Inhalte der 2. Änderung des Flächennutzungsplans werden in Teil I der Begründung ausführlich dargelegt.

Meist sind bereits mit einer kleinflächigen Änderung des Flächennutzungsplans raumgreifende Prozesse verbunden, die in der Planfolge u.a. auch die Themenkreise Umweltschutz und Umweltvorsorge in vielfältiger Weise berühren. Diese durch eine städtebauliche Planung beeinflussten Veränderungen der örtlichen Umweltqualität müssen mit Mitteln der Planung in der Weise gesteuert werden, dass nachhaltige Beeinträchtigungen des Menschen und des Naturhaushalts möglichst vermieden und, soweit unvermeidbar, durch geeignete Maßnahmen vermindert und kompensiert werden. Die Abschätzung dieser, in der Planfolge zu erwartenden Umweltwirkungen, ist im 2. Teil der Begründung in Form des Umweltberichtes dokumentiert.

Da der Flächennutzungsplan nicht nur in das System der örtlichen, sondern auch in das System der raumbezogenen Gesamtplanung eingebunden ist, muss er sich den Planungsebenen der Landes- und Regionalplanung unterordnen. § 1 Abs. 4 BauGB verlangt demzufolge, dass die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung inhaltlich anzupassen sind. Die Erfordernisse der Raumordnung wirken auf diese Weise maßgeblich auf die Flächennutzungsplanung ein und bestimmen so den Rahmen für die inhaltliche Ausgestaltung der Planung. Als zentrale Aufgabe fällt der Flächennutzungsplanung damit die Umsetzung der Raumordnungsziele auf der Ebene der kommunalen Bauleitplanung zu.

Neben den Vorgaben der Raumordnung fließen in die vorbereitende Bauleitplanung aber auch die verschiedenen, maßnahmenbezogenen räumlichen Fachplanungen ein, soweit sie Auswirkungen auf die im Flächennutzungsplan zu treffenden Aussagen über die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde haben. Die sich im Flächennutzungsplan manifestierenden gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen müssen auf diese Fachplanungen abgestimmt werden und sind bei den zu treffenden Nutzungsdarstellungen zu berücksichtigen. Durch das Zusammenführen von übergeordneten Fachplanungen mit den kommunalen Planungen und Entwicklungszielen erfüllt der Flächennutzungsplan eine wichtige Koordinierungs- und Informationsaufgabe.

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sind im Flächennutzungsplan insbesondere die folgenden bauleitplanerischen Oberziele zu berücksichtigen:

- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung,
- eine, dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung,
- die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt,
- der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen,
- der baukulturelle Erhalt bzw. die baukulturelle Weiterentwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- bzw. Landschaftsbildes.

Als vorbereitender Bauleitplan hat der Flächennutzungsplan wesensgemäß einen generalisierenden Charakter. Seine Darstellungen sind infolgedessen nicht parzellenscharf zu lesen. Er bringt lediglich in den Grundzügen zum Ausdruck, wie sich die Gemeinde städtebaulich entwickeln möchte und welche Anforderungen dies an die Bodennutzung stellt. Die genaue rechtsverbindliche Festlegung hinsichtlich Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung der Flächen erfolgt in den Bebauungsplänen, die nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Die Darstellungen und Inhalte des Flächennutzungsplans binden nur die Gemeinde und die am Verfahren beteiligten, öffentlichen Planungsträger, soweit diese im Planaufstellungsverfahren dem Planentwurf nicht widersprochen haben. Aufgrund seiner fehlenden Rechtsnormqualität hat der Flächennutzungsplan dem Einzelnen gegenüber keine unmittelbare Rechtswirkung, eine solche entfalten erst die aus ihm zu entwickelnden Bebauungspläne.

1.1 Planungshistorie zur Entwicklung der gemeindlichen Gewerbegebiete

Gewerbeflächen Karlsfeld – Bestand und Planungen

Das bestehende Gewerbegebiet der Gemeinde Karlsfeld liegt im Anschluss an das Hauptsiedlungsgebiet zwischen Bajuwarenstraße (St 2063) und der Grenze zur Landeshauptstadt München. Der ältere nördliche Teil wurde schrittweise bis zum südlichen Gewerbegebiet V erweitert. Teile der ursprünglich geplanten GE-Flächen bis zur Münchner Straße wurden vor Jahrzehnten zu Wohnbauflächen (W) und

gemischten Bauflächen (M) umgewidmet. Das Gewerbegebiet ist zwischenzeitlich vollständig bebaut und nicht mehr erweiterbar.

1995 erfolgte die Umwandlung von Teilen des Bayernwerksgeländes westlich der Bahn zum Büro- und Verwaltungsstandort. Großflächiges Gewerbe wurde hier nicht vorgesehen.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gab es in der Gemeinde erste Überlegungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes an der nördlichen Bajuwarenstraße in enger Nachbarschaft zum Gewerbegebiet Dachau-Ost. Aufgrund des Standortes in der Randzone des Regionalen Grünzuges, der in diesem Bereich auch als wichtiger Verbindungskorridor zwischen dem westlichen und östlichen Dachauer Moos betrachtet werden muss, gab es seitens der Bürgerinnen und Bürger erhebliche Proteste. Es folgte die Gründung verschiedener Bürgerinitiativen, die sich in der Folgezeit mit der beabsichtigten gewerblichen Nutzung östlich des Tiefen Grabens und südlich des Schleißheimer Kanals höchst kritisch auseinandersetzten. Das Planvorhaben wurde schließlich in einem Ratsbegehren, das am 19.12.2010 durchgeführt wurde, von der Karlsfelder Bevölkerung mehrheitlich abgelehnt, so dass seitens der Gemeinde auf eine entsprechende Flächendarstellung GE im Flächennutzungsplan verzichtet wurde.

Dialog-Prozess und Bildung eines Arbeitskreises zur Gewerbeentwicklung (AK)

Aber auch nach dem Scheitern des Ratsbegehrens und dem Inkrafttreten des Flächennutzungsplans ohne Neuausweisung eines Gewerbegebietes GE im Bereich der nördlichen Bajuwarenstraße / Schleißheimer Kanal blieb die Problematik fehlender Entwicklungsmöglichkeiten für eine gewerbliche Nutzung im Gemeindegebiet bestehen. Die Wirtschaftsförderung der Gemeinde verzeichnet bis heute eine deutliche und stetig steigende Nachfrage an Gewerbeflächen unterschiedlicher Branchen. Es handelt sich hierbei sowohl um Nachfragen ortsansässiger Betriebe nach Erweiterungsmöglichkeiten oder Ersatzstandorten, als auch um Anfragen für Neuansiedelungen, die wegen des Fehlens geeigneter Flächen meist nicht bedient werden können.

Die Gemeinde entschied sich daher, das Thema „gewerbliche Entwicklung“ erneut aufzugreifen. Insbesondere sollten der Bedarf und die Erforderlichkeit sowie mögliche Standortvorschläge für eine gewerbliche Entwicklung intensiv mit den Bürgerinnen und Bürgern erörtert und erarbeitet werden. Nach einem vorbereitenden Dialogprozesses (Dialogforum) wurde ein „Arbeitskreis zur Gewerbeentwicklung“ ins Leben gerufen. Der Arbeitskreis (AK) wurde aus interessierten Karlsfelder Bürgern, Fachleuten und Vertretern der Gemeindeverwaltung gebildet und nahm seine Arbeit unter der Moderation des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München auf. Er befasste sich in drei Sitzungen eingehend mit der Notwendigkeit und der möglichen Lage neuer Gewerbestandorte in Karlsfeld sowie den daraus erwachsenden städtebaulichen Konsequenzen und gab abschließend Empfehlungen aus seiner Sicht für die gewünschte Gewerbeentwicklung in der Gemeinde ab.

In der 1. AK-Sitzung vom 21.01.2014 wurde die Thematik „Handlungsbedarf“ erörtert. Nach der Vorstellung der Haushaltslage, insbesondere der erzielten Einnahmen aus der Gewerbesteuer, der Erörterung der Standortsituation für Gewerbetreibende sowie der kommunalen Wohnsiedlungsentwicklung, gelangte man in den Arbeitsgruppen zu der einhelligen Erkenntnis, dass Handlungsbedarf für eine gewerbliche Entwicklung in Karlsfeld besteht, d.h. neue Flächen und Standorte entwickelt werden müssen. Da in den kommenden Jahren zudem zahlreiche Infrastrukturmaßnahmen wie die Instandhaltung und der Neubau von Straßen, der Bau und Betrieb von Kindertagesstätten, die Erweiterung von Schulen, Sport- und Freizeiteinrichtungen usw. umgesetzt werden müssen, ist die Gemeinde auf ein stabiles Steueraufkommen angewiesen, um die steigenden kommunalen Aufgaben und die damit verbundenen Mehrkosten bewältigen zu können. Trotz der bestehenden, guten Voraussetzungen für die Unternehmen bedarf es folglich einer Weiterentwicklung der Standortbedingungen in Karlsfeld mit dem Ziel Beschäftigungsmöglichkeiten vor Ort zu schaffen und zu erhalten sowie Steuereinnahmequellen für die Gemeinde zu sichern.

Die 2. AK-Sitzung vom 13.05.2014 hatte die Thematik „Bestand und Branchenmix“ zum Gegenstand. Der Arbeitskreis beschäftigte sich mit der Suche nach einem wünschenswerten Branchenmix. Demnach sollten bei der künftigen gewerblichen Entwicklung bevorzugt zukunftsorientierte, spezialisierte Unternehmen mit einem geringen Flächenverbrauch berücksichtigt werden. Logistikbetriebe, Einzelhandelsbetriebe und sonstige flächenintensive Betriebe sollten nicht mehr angesiedelt werden. In der Diskussion wurden auch die Möglichkeiten einer Nachverdichtung bestehender Standorte sowie einer interkommunalen Zusammenarbeit zur Sprache gebracht. Die Gemeinde wies in diesem

Zusammenhang darauf hin, dass eine Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen (sog. Innenentwicklungspotenzial) allerdings nur unter Berücksichtigung der Eigentümerinteressen möglich sei.

In der 3. AK-Sitzung vom 25.06.2014 wurden zwar „neue Flächen und Standorte“ vorgeschlagen, es wurde aber auch wiederholt gefordert, dass erst bestehende Flächen genutzt werden sollten (Nachverdichtung, Erhöhung Baurecht, Neuordnung Verkehr/Stellplätze), bevor neue Gewerbeflächen ausgewiesen werden. Für eine zukunftsfähige Gewerbeentwicklung wird der Standort „Bajuwarenstraße / Schleißheimer Straße“ im Norden des Gemeindegebietes grundsätzlich als geeignet eingeschätzt. Im

Gegenzug dazu sollte dann allerdings das im wirksamen Flächennutzungsplan im „Spitz“ zwischen Hochstraße und Bajuwarenstraße dargestellte Gewerbegebiet entfallen. (Anmerkung: Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Flächendarstellung „Gewerbegebiet GE“ bestandsorientiert durch die Darstellungen „Fläche für die Landwirtschaft“, „Parkplatz“ und „Grünfläche“ ersetzt. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans ist am 01.02.2018 in Kraft getreten.)

Standortempfehlungen des AK:

Nach eingehender Beratung schlug der Arbeitskreis 6 Standorte für eine (vorrangige) Gewerbeentwicklung in folgender Reihenfolge vor:

1. Standort: Bereich Zentrum, südwestlich der Münchner Straße
2. Standort: Bereich südlich der Schleißheimer Straße und östlich der Bajuwarenstraße
3. Standort: Bereich südlich der Schleißheimer Straße und östlich der Bajuwarenstraße als Gesamtfläche mit dem Bereich „Tiefer Graben“
4. Standort: Bereich an der mittleren Bayernwerkstraße, westlich der Bahn, mit guter Verkehrserschließung und Lage außerhalb des Grünzugs. Allerdings werden vom AK Vorbehalte der Bevölkerung gegen diese Fläche vermutet
5. Standort: Flächenaustausch mit München / Interkommunales Gewerbegebiet. Der Flächentausch mit München ist als Vision zu sehen, die Gemeinde soll parallel zu anderen Entwicklungen im Sinne der interkommunalen Zusammenarbeit mit der Stadt München auf einen Flächentausch hinwirken
6. Standort: Bereich im „Spitz“ zwischen Bajuwarenstraße und Hochstraße soll nicht als Gewerbegebiet entwickelt werden, denkbar wäre aber eine andere Nutzung

Von den Vertretern des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München wurde der Gemeinderat in seiner Sitzung am 14.07.2014 über die im Arbeitskreis erzielten Ergebnisse umfassend informiert. Die Gemeinde Karlsfeld entschloss sich daraufhin, die Standorte 1 (Bereich Zentrum, südwestlich der Münchner Straße) und 2 (Bereich südlich der Schleißheimer Straße und östlich der Bajuwarenstraße) hinsichtlich ihrer funktionalen, städtebaulichen und landschaftlichen Aspekte durch das Architekturbüro **topos** Becker-Nickels+Steuernagel Architekten GmbH eingehend untersuchen und die jeweiligen standortspezifischen Entwicklungsmöglichkeiten prüfen zu lassen (Standortuntersuchung Gewerbe, 2015). Die Untersuchung stellte beide Bereiche sehr anschaulich im Sinne einer maßstabshaltigen Rahmenplanung auch hinsichtlich der Erschließungs- und Grünstrukturen dar. Sie empfahl die Weiterverfolgung beider Standorte mit jeweils unterschiedlichen städtebaulichen und funktionalen Schwerpunkten. In der Sitzung am 21.05.2015 wurden die Ergebnisse der Standortuntersuchung dem Gemeinderat zur Beratung vorgelegt.

Im Rahmen der 4. und letzten Sitzung des Arbeitskreises am 26.07.2015 wurde den Mitgliedern das Ergebnis der Standortuntersuchung ebenfalls vorgestellt und dieses eingehend diskutiert. Es erfolgte eine mehrheitliche Zustimmung, auch wenn der Standortvorschlag östlich der Bajuwarenstraße / südlich der Schleißheimer Straße trotz des landschaftlich sorgsam integrierten Konzeptes nach wie vor von einigen AK-Mitgliedern kritisch bewertet wurde. Der Arbeitskreis empfahl dennoch dem Gemeinderat, beide Bereiche mit ihren spezifischen Besonderheiten und Eignungen für unterschiedliche Formen von Gewerbe weiterzuentwickeln.

1.2 Anlass und Zweck der 2. Änderung des Flächennutzungsplans

Nachdem im Zuge der 1. Änderung des Flächennutzungsplans das im kommunalen Bodennutzungskonzept des wirksamen Flächennutzungsplans dargestellte Gewerbegebiet GE im „Spitz“ zwischen der Hochstraße und der Bajuwarenstraße entfallen ist und in diesem Bereich eine Flüchtlingsunterkunft für ca. 200 Personen errichtet wurde, beabsichtigt die Gemeinde Karlsfeld auf der Grundlage der Ergebnisse des Bürgerdialogprozesses die ursprüngliche Idee eines Gewerbegebietes südlich der Schleißheimer Straße und östlich der Bajuwarenstraße erneut aufzugreifen und die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans bauplanungsrechtlich vorzubereiten.

In der weiteren Planfolge soll im Teilgeltungsbereich A ein Gewerbegebiet GE planungsrechtlich gesichert werden, mit dem Ziel für bereits am Ort ansässige, leistungsstarke mittelständische Unternehmen Möglichkeiten für eine bedarfs- und funktionsgerechte Weiterentwicklung zu schaffen und Flächenpotenziale für deren Standortverlagerung oder die Neuansiedelung von Betrieben bereitstellen zu können. Das Planvorhaben dient der langfristigen Sicherung einer ausgewogenen kommunalen Siedlungs-, Wirtschafts- und Sozialstruktur in der stark wachsenden Gemeinde und Region sowie der Verbesserung des quantitativen und qualitativen Arbeitsplatzangebotes.

In den drei Teilgeltungsbereichen B, C und D bleibt hingegen das bisherige Bodennutzungskonzept (Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche) beibehalten. Als überlagernde Darstellung wird für diese Teilbereiche jeweils der Vorschlag für eine Unterschutzstellung gemäß § 26 BNatSchG (Landschaftsschutz) gemacht. Die eigentliche Unterschutzstellung muss durch Verordnung der zuständigen Kreisbehörden und -gremien erfolgen.

2. Planerisches Erfordernis sowie bindende und informelle Planvorgaben

Die örtliche Bauleitplanung ist in das System der raumbezogenen Gesamtplanung eingebunden und kann nicht losgelöst von den Erfordernissen betrachtet werden, die sich aus den besonderen überörtlichen Anforderungen ergeben. Insbesondere bei der Aufstellung neuer oder der Änderung bestehender Flächennutzungspläne hat die Gemeinde deshalb zunächst die Pflicht, den Plan in Einklang mit den bindenden Vorgaben der Raumordnung zu bringen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Als querschnittsorientierte Planung muss der Flächennutzungsplan bei der Ausgestaltung des neuen Bodennutzungskonzeptes darüber hinaus auch allen anderweitigen, verbindlichen Fachplänen- und Fachprogrammen, sonstigen Bestimmungen, sowie informellen Plänen und Konzepten Beachtung schenken, um ein rechtssicheres und ausgewogenes Planergebnis zu erzielen.

2.1 Rechtsgrundlagen und planerisches Erfordernis

Die örtliche Bauleitplanung dient der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Gemeinde. Als Ausdruck ihrer verfassungsrechtlich garantierten Planungshoheit kann diese Bauleitpläne nach den Vorschriften der §§ 1 ff. BauGB in eigener Verantwortung aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Ob ein Bauleitplan städtebaulich erforderlich ist, beurteilt sich nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Was im Sinn dieser Norm erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Welche städtebaulichen Ziele sich eine Gemeinde hierbei setzt, liegt grundsätzlich in ihrem planerischen Ermessen. Das Gesetz ermächtigt die Gemeinde zu einer Städtebaupolitik, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Dazu gehört auch die Entscheidung, ob und in welchem Umfang sie Teile des Gemeindegebiets z.B. als Wohnbauflächen oder als Gewerbegebiete zur Verfügung stellt.

Ausweislich des Einleitungsbeschlusses vom 24.09.2015 beabsichtigt die Gemeinde im Bereich östlich der Bajuwarenstraße und südlich der Schleißheimer Straße im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplans ein Gewerbegebiet mit zugehörigen Ausgleichsflächen auszuweisen sowie durch Ergänzungsbeschluss vom 12.09.2017 drei Teilflächen zur Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet vorzuschlagen, um langfristig eine von Bebauung freigehaltene Verbindung zwischen dem westlichen und östlichen Dachauer Moos aufrechterhalten zu können. Damit verfolgt die Gemeinde legitime Planziele. Sie beruft sich einerseits auf die öffentlichen Belange der „Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB), der „Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) sowie der „Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Die Planungsbefugnis der Gemeinde nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB hängt dabei nicht von einem konkreten Nachweis ab, dass hierfür ein durch einen spürbaren Nachfragedruck ausgelöstes, unabweisbares Planungsbedürfnis besteht. Die Gemeinde darf regelmäßig innerhalb des von ihr verfolgten planerischen Konzepts auch ohne konkrete Analyse des aktuellen Bedarfs die planerischen Voraussetzungen schaffen, die es ihr ermöglichen, im Vorgriff auf zukünftige Entwicklungen einer Bedarfslage gerecht zu werden. Mit Verweis auf die seit Jahren in der Gemeinde bestehende hohe Nachfragen nach Gewerbeflächen, besteht aber an einem konkreten Bedarf tatsächlich kein Zweifel.

2.2 Übergeordnete Fachplanung

Raumordnung

Nach § 2 Raumordnungsgesetz (ROG) soll durch die Instrumente der Raumordnung eine nachhaltige Raumentwicklung bewirkt werden, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen führt. Nach § 8 ROG sind in den Bundesländern ein landesweiter Raumordnungsplan sowie Regionalpläne für Teilräume der Länder aufzustellen.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018)

Das LEP ist das landesplanerische Gesamtkonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns. Es enthält Ziele, 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.

Zur Wirtschaftsstruktur legt das LEP folgenden Grundsatz fest.

- 5.1 (G): Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Zur Sicherung der Freiraumstruktur sollen regionale Grünzüge und Grünstrukturen festgelegt werden.

- 7.1.2 (Z) Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen
- 7.1.4 (Z): In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig.

Die vorgenannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden im Regionalplan konkretisiert und sind bei der Entwicklung des Bodenkonzepes im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend als bindende Vorgaben (Ziele der Raumordnung) zu beachten oder in die Abwägung (Grundzüge der Raumordnung) einzustellen.

Regionalplan

Die aktuelle Fassung des Regionalplans (QUELLE: DIGITALE TEXTFASSUNG, STAND 01.11.2014, RPV) enthält für den Geltungsbereich der 2. 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. Derzeit erfolgt eine Gesamtfortschreibung des Regionalplans.

Naturräumliche Gliederung:

Das gesamte Gemeindegebiet liegt im Bereich der naturräumlichen Haupteinheit 051 „Münchner Ebene“ im Naturraum 05 „Isar-Inn-Schotterplatten“. Der Naturraum „Münchner Ebene“ reicht mit seinem nördlichen Abschnitt in den Landkreis Dachau und ist hier identisch mit dem Landschaftsraum 07 „Dachauer Moos“.

Raumstruktur und überfachliche Ziele:

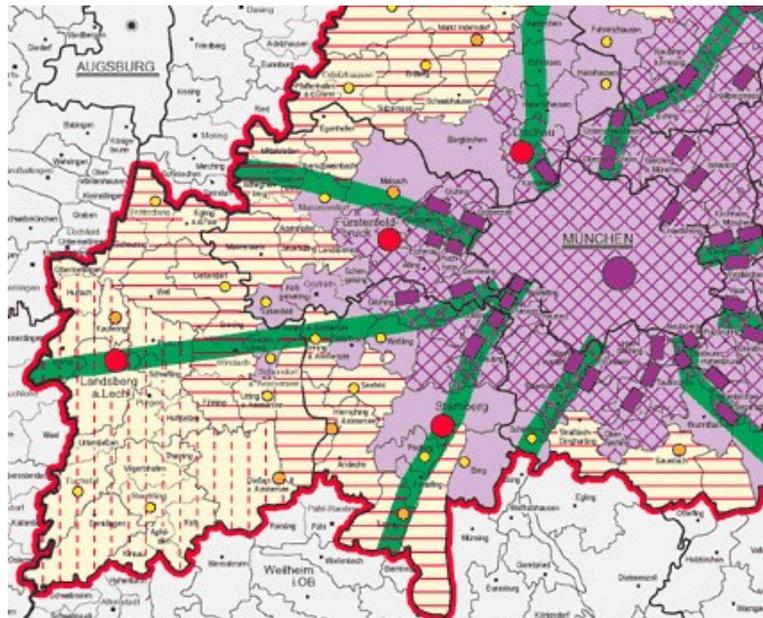
Die Gemeinde Karlsfeld wird in der Karte 1 „Raumstruktur“ (in der Fassung der 19. Fortschreibung, in Kraft seit 01.12.2005) als Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraums München und Teil der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung „München – Ingolstadt – Nürnberg“ genannt.

Nach den Vorgaben des Regionalplans soll der Stadt- und Umlandbereich München 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 Planungsabsicht der Gemeinde Karlsfeld zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans spiegelt diese raumstrukturellen und überfachlichen Ziele des Regionalplans wider und setzt sie auf der örtlichen Ebene um.

Abbildung 1:

Regionalplan München,
Ausschnitt Karte 1
„Raumstruktur“
(QUELLE: RPV)



Im derzeit gültigen Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern 2013, geändert am 01.03.2018) wird keine Festlegung von Entwicklungsachsen und Siedlungsschwerpunkten mehr getroffen. Als zentrale Orte werden nur noch Grund-, Mittel- und Oberzentren deklariert. Die Grundzentren sollen in den Regionalplänen festgelegt werden, wobei bestehende Klein- und Unterzentren sowie bestehende Siedlungsschwerpunkte als Grundzentren beibehalten werden können.

Eine Festlegung der Grundzentren ist im Regionalplan München bislang nicht erfolgt, weshalb die Karte 1 Raumstruktur nicht den Vorgaben des aktuellen LEPs entspricht. Gleiches gilt für die Festlegung des Verdichtungsraums, der nicht mehr in einen Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum und einer äußeren Verdichtungszone unterschieden wird. Nach Ziel A II 3 im Regionalplan München in Verbindung mit den LEP-Zielen 2.1.5 und 2.1.6 ist die Gemeinde Karlsfeld als Siedlungsschwerpunkt bestimmt, was gemäß § 2 der Verordnung über das LEP vom 22. August 2013 bis zur Anpassung des Regionalplans einem Grundzentrum gleichzustellen ist.

Fachliche Grundsätze und Ziele für die Siedlungs- und Freiraumentwicklung sowie die Freizeit und Erholung:

Das Planungsgebiet liegt am Rande des Regionalen Grünzugs Nr. 6 „Dachauer Moos/Freisinger Moos/Grüngürtel München-Nordwest“, der dem Klimaschutz, dem Luftaustausch, der großräumigen Siedlungsgliederung und der Erholung dient.

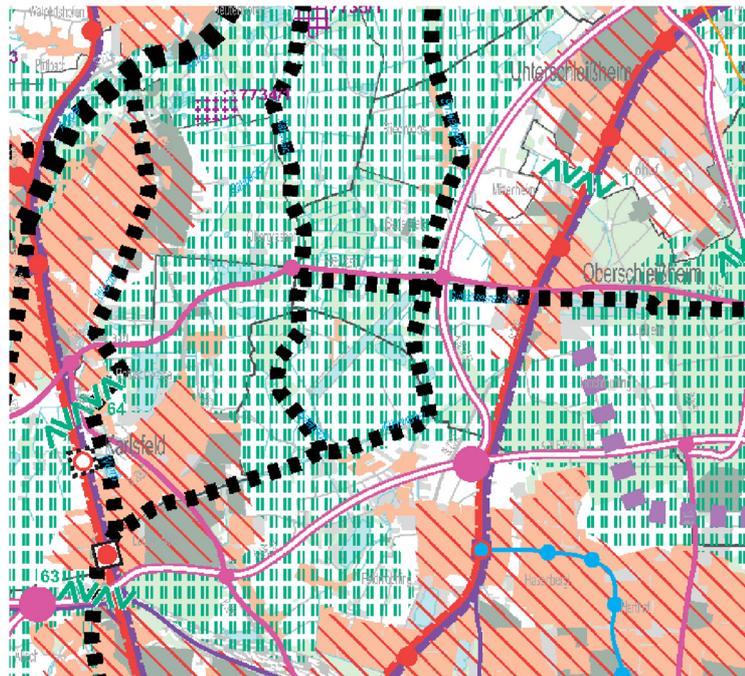
Die regionalen Grünzüge sollen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen in Regionalen Grünzügen sollen im Einzelfall möglich sein, soweit eine Nutzung der Funktion bzw. dem Ziel des Regionalen Grünzugs nicht entgegensteht (B II Z 4.2.2).

Die Festlegung von regionalen Grünzügen erfolgt als Ziel der Raumordnung. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegung in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Nach § 4 Abs. 1 ROG sind die Ziele der Raumordnung von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Planungen und Maßnahmen in regionalen Grünzügen sind im begründeten Einzelfall dann möglich, wenn der Nachweis geführt werden kann, dass die für den jeweiligen regionalen Grünzug typischen Funktionen (hier: Klimaschutz- und Luftaustauschfunktion, großräumige Siedlungsgliederung, und Erholungsfunktion) nicht entgegenstehen.

Abbildung 2:

Regionalplan München,
Ausschnitt Karte 2
„Siedlung und Versorgung“
Regionale Grünzüge
(QUELLE: RPV)



Die Funktionen Erholungsnutzung und großräumige Siedlungsgliederung stehen der Planungsabsicht der Gemeinde Karlsfeld offensichtlich nicht entgegen, da beide Aufgaben weiterhin ohne Einschränkung erfüllt werden können. Insbesondere die großräumige Naherholungsfunktion des regionalen Grünzugs sowie des Erholungsraums Nr. 2 „nördliches Ampertal mit Hebertshausen und Inhaus Moos einschließlich Moosgebiete um Badersfeld und Riedmoos (nördliches Dachauer Moos)“ wird trotz der beabsichtigten andersnützigen Überplanung des Bereichs südlich der Schleißheimer Straße und östlich der Bajuwarenstraße nicht beeinträchtigt. Die Flächen sind bislang landwirtschaftlich intensiv genutzt und können wegen fehlender Wege für die Naherholung nicht unmittelbar aufgesucht werden. Ein Widerspruch zu dem Planziel RP B III 5.1 besteht insoweit nicht.

Die Funktion der Siedlungsgliederung soll durch den Vorschlag einer Unterschutzstellung der Teilgeltungsbereiche B, C und D als Landschaftsschutzgebiet langfristig unterstützt werden.

Die Funktionen Klimaschutz und Luftaustausch wurden anhand eines Fachgutachtens, das vom Deutschen Wetterdienst erstellt wurde, untersucht. Das amtliche Gutachten „Wind- und Klimaverhältnisse in Karlsfeld“ (Deutscher Wetterdienst DWD, 25.01.2010) gelangt zu dem Ergebnis, dass die bioklimatische Funktion des regionalen Grünzugs der Planungsabsicht der Gemeinde Karlsfeld nicht entgegensteht, da das durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplans planungsrechtlich vorbereitete Gewerbegebiet relativ zum Gesamtgebiet des regionalen Grünzugs nur einen kleinen Flächenanteil einnimmt und daher in klimatischer Hinsicht vornehmlich eng begrenzte, lokale Auswirkungen nach sich ziehen wird. Zusammenfassend gelangt der Bericht zu folgendem Ergebnis:

„Das im Rahmen des Neuen Flächennutzungsplans im Bereich Bajuwarenstraße – Schleißheimer Straße geplante Gewerbegebiet verändert natürlicherweise die klimatischen Bedingungen auf der Fläche selbst. Der regionale Grünzug wird in seiner Fläche zwar etwas eingeschränkt, die klimatische Wirkung aber nur unwesentlich. Die verbleibende Breite des Grünzugs hält seine Funktion in jedem Fall aufrecht, zudem betreffen die auf der Fläche selbst wirksamen Einschränkungen nur die bodennahe Luftschicht. Über dieser bodennahen Schicht und auch über der Bebauung bleibt die für die Durchlüftung wichtige südwestliche Strömung ohne Einschränkungen erhalten. Zudem ist auch im derzeitigen Zustand die bodennahe Strömung schon etwas eingeschränkt. Aus rein klimatischer Sicht ist die Bebauung entsprechend den vorgelegten Plänen ohne wesentliche Auswirkung auf den regionalen Grünzug.“

Die beabsichtigte Siedlungserweiterung steht insoweit im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung.

Siedlungsentwicklung und regionale Wirtschaftsstruktur:

Im Sinne einer nachhaltigen, ressourcenschonenden und kompakten Siedlungsstruktur sollen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig genutzt werden. Nach dem Plansatz RP B II Z 3.1 soll die Entwicklung neuer, von bestehenden Siedlungsgebieten losgelöster Siedlungseinheiten, an die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV gebunden sein. Darüber hinaus soll insbesondere im Stadt- und Umlandbereich München auf der Grundlage der bestehenden Siedlungsstruktur eine Verdichtung und Abrundung der Siedlungsgebiete erfolgen. Daneben legt der Regionalplan gemäß Plansatz RP B II Z 2.1 aber auch fest, dass für den gewerblichen Siedlungsbereich im Rahmen der Siedlungsentwicklung sicherzustellen ist, dass der Flächenbedarf für die ansässigen Betriebe gedeckt werden kann und die wohnbauliche und die gewerbliche Entwicklung aufeinander abgestimmt werden sollen, wobei eine enge, verkehrsgünstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt werden soll (RP B II G 1.5).

Durch die beabsichtigte Ausweisung eines Gewerbegebietes südlich der Schleißheimer Straße und östlich der Bajuwarenstraße wird ein vom Siedlungszusammenhang Karlsfelds isoliert gelegener Gewerbestandort begründet. Nach Auffassung der Gemeinde stellen allerdings die Bebauung im Bereich „Tiefer Graben“ sowie die nördlich des Schleißheimer Kanals auf Dachauer Flur gelegene Bebauung geeignete Siedlungseinheiten dar, an die eine Siedlungsentwicklung angebundener werden kann. Aus siedlungsstruktureller Sicht widerspricht diese Vorgehensweise zwar zunächst dem Ziel LEP 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), da aber tatsächlich keine Potenziale der Innenentwicklung für eine gewerbliche Nutzung in dem erforderlichen Umfang zur Verfügung stehen, greift die im Plansatz LEP 3.2 enthaltene Ausnahme.

Fachliche Grundsätze und Ziele für Natur und Landschaft

Den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten fällt vor allem die Aufgabe zu, die ökologische Stabilität in der Region nachhaltig zu sichern und eine schnelle Regeneration der durch die verschiedensten Nutzungsansprüche belasteten Kulturlandschaft zu ermöglichen. Sie sind ökologische Ausgleichsräume und als Lebensräume standorttypischer Tiere und Pflanzen, deren Rückzugs- und Regenerationsräume. Darüber hinaus dienen diese Gebiete in einem besonderen Maße dazu, das Naturerlebnis des Menschen zu verbessern und die Verbundenheit mit der Natur zu fördern.

Lediglich der Teilgeltungsbereich B ist Teil des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes RP 14 B I 1.2.2.04.4 (G) „Freiraum zwischen Dachau und Karlsfeld mit Karlsfelder See“. Es ist auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hinzuwirken:

- Erhaltung und Weiterentwicklung der stadtnahen Erholungslandschaft
- Sicherung der klimatischen Funktion
- Arten- und Gebietsmanagement (FFH)
- Gewässerentwicklung der Bachsysteme

- Verbesserung des natürlichen Gewässerhaushalts
- auf geeigneten Standorten Neuanlage von Wald

Die vorgeschlagene Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet, kann den maßgeblichen Sicherungs- und Schutzmaßnahmen dienen.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Für den Planbereich ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlsfeld, der am 21.02.2013 in Kraft getreten ist, wirksam. Der kommunale Landschaftsplan ist in den Flächennutzungsplan integriert.

Der Flächennutzungsplan enthält für den Teilgeltungsbereich A die überwiegende Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie kleinflächig die Darstellung „Grünfläche“. Gleiches gilt für den

Teilgeltungsbereich B, der neben der Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ die Darstellung „Grünfläche und Kleingärten geplant“ enthält. Der Teilgeltungsbereich C umfasst neben Flächen für die Landwirtschaft, eine „Grünfläche - Ausgleichsfläche“. Der Teilgeltungsbereich D ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Partiell werden diese Flächendarstellungen durch nachrichtliche Übernahmen, wie FFH-Gebiet, Anbauverbotszone, Bodendenkmal, amtlich kartiertes Biotop, sowie überlagernde Darstellungen des integrierten Landschaftsplans (Anpflanzung geplant, erforderliche Ortsrandeingrünung) ergänzt.

Für den Teilbereich „zwischen Hochstraße und Bajuwarenstraße“ und den Teilbereich „nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße“ wurde die 1. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Im Rahmen dieser Änderung wurde für den erstgenannten Teilbereich die Flächendarstellung „Gewerbegebiet GE“ durch die Darstellungen „Fläche für die Landwirtschaft“, „Parkplatz“ und „Grünfläche“ ersetzt. Für den zweitgenannten Teilbereich wurde kleinflächig die Darstellung „Grünfläche - Spielplatz“ durch die Darstellung „Wohnbaufläche“ ersetzt. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans ist am 01.02.2018 in Kraft getreten.

2.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte Natura-2000-Gebiete

Abbildung 3: FFH-Gebiete,

(QUELLE: BAYERNATLAS, GEOPORTAL
BAYERN, BAYERISCHE
VERMESSUNGSVERWALTUNG)



Der Teilgeltungsbereich A, in dem ein neuer Gewerbebestandort entwickelt werden soll, grenzt im Norden an den Schleißheimer Kanal, der als FFH-Gebiet „Gräben und Niedermoorreste im Dachauer Moos“ unter Schutz gestellt ist. Für Pläne oder Projekte, die einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten ein Gebiet des Netzes „Natura-2000“ (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) erheblich beeinträchtigen können, schreibt Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) die Prüfung der Verträglichkeit dieses Projektes oder Planes mit den festgelegten Erhaltungszielen des betreffenden Gebietes vor. In der FFH-Vorprüfung ist zunächst zu klären, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen der gebietsbezogenen

Erhaltungsziele kommen kann. Sind erhebliche Beeinträchtigungen nachweislich auszuschließen, so ist eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Die im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Karlsfeld durchgeführte FFH-Vorprüfung erfolgte auf Basis der für das Gebiet festgelegten Erhaltungsziele sowie der für die Erhaltungsziele und Schutzzwecke maßgeblichen Bestandteile des Schutzgebietes, also der im Gebiet vorkommenden Lebensraumtypen nach Anhang I sowie der im Gebiet vorkommenden Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie. Nach einer Beschreibung des FFH-Gebietes und einer Darstellung des Planvorhabens wurden die möglichen Auswirkungen, welche sich in der Folge des beabsichtigten Bodennutzungskonzeptes ergeben könnten, beschrieben. Die Untersuchung „FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet DE 7734-301 Gräben und Niedermoorreste im Dachauer Moos“ des Planungsbüros *Luska Karrer Partner Landschaftsarchitekten, Dachau*, vom Mai 2010, behält weiterhin Gültigkeit und wird deshalb erneut zur Beurteilung der Sachlage herangezogen.

Demnach kann festgestellt werden, dass in der weiteren Folge des vorliegenden Planvorhabens Beeinträchtigungen der Lebensraumtypen 6410, 6430, 6510 und 91D0* ausgeschlossen werden können.

Die nächstgelegenen Fundorte des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings liegen nach Auswertung der aktuellen Artenschutzkartierung, der amtlichen Biotopkartierung und den Angaben des Arten- und Biotopschutzprogrammes für den Landkreis Dachau im Bereich des Moosgrabens sowie im Bereich des Naturschutzgebietes Schwarzhölzl und damit in einer Mindestentfernung von ca. 1,2 km zum Untersuchungsgebiet. In der Planfolge werden für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling keine vorhabenbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten sein, da keine tatsächlichen oder potenziell relevanten Habitats der Art überbaut oder durchschnitten werden. Auch im weiteren Umgriff gelegene Artvorkommen werden in der Folge des Planvorhabens nicht beeinträchtigt, da wichtige funktionale Beziehungen im Bereich der geplanten Gewerbegebietsausweisung nicht zu erkennen sind. Barrierewirkungen, Zerschneidungen oder die Veränderung von Austauschbeziehungen sind daher nicht zu erwarten.

In der weiteren Folge der Flächennutzungsplanänderung könnten sich grundsätzlich aber Auswirkungen auf die Vorkommen der Helm-Azurjungfer durch eine Verschattung von Gewässerabschnitten, eine Zerschneidung von Lebensräumen und eine Veränderung der Wasserqualität ergeben. Um dies zu vermeiden, dürfen weder der Schleißheimer Kanal, noch seine Böschungen und Säume durch geplante Gebäude oder hohe Bepflanzungen durchgehend beschattet werden. Dies sollte nach Möglichkeit zu allen Tages- und Jahreszeiten gelten. Tolerierbar wäre allenfalls eine kurzzeitige Beschattung in den Tagesrandzeiten. Demgemäß ist ein ausreichender Abstand der geplanten Bebauung zum Gewässer und ein Verzicht auf dichte Gehölzpflanzungen entlang des Gewässers notwendig. Zur Vermeidung von Verschattungen legt das Gutachten unter der Annahme einer maximal 12 m hohen Bebauung einen Mindestabstand der künftigen Baugrenzen / Baulinien zum nördlich gelegenen Schleißheimer Kanal von 10 m fest. Tatsächlich weist die im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplans getroffene Gewerbegebietsflächendarstellung im Bereich östlich der Bajuwarenstraße einen Mindestabstand von 30 m zum Schleißheimer Kanal auf.

Bei konkreten Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass mögliche Schadstoffeinträge nicht erfolgen dürfen.

Insgesamt kann also festgehalten werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes 7734-301 „Gräben und Niedermoorreste im Dachauer Moos“ maßgeblichen Bestandteile in der weiteren Folge der 2. Änderung des Flächennutzungsplans nicht zu erwarten sind.

Ausführliche Erläuterungen finden sich im Untersuchungsbericht „FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet DE 7734-301 „Gräben und Niedermoorreste im Dachauer Moos“, verfasst vom Landschaftsarchitekturbüro *Luska Karrer Partner, Dachau* (Fassung Mai 2010).

Der Teilgeltungsbereich B grenzt im Westen (Tiefer Graben) und der Teilgeltungsbereich D im Osten (Krebsbach) an das FFH-Gebiet an 7734-301 an. Durch die beabsichtigte Unterschutzstellung der Flächen als Landschaftsschutzgebiet werden die Schutzziele des FFH-Gebietes jedoch nicht berührt.

Biotope

Am Nordrand des Teilgeltungsbereichs A verläuft der Schleißheimer Kanal, der unter der Nummer 7734-0165-001 in der amtlichen Biotopkartierung als „Graben westlich Obergrashof“ erfasst ist (im FNP Nr. B 165-1). Es handelt sich um ein lineares Gewässer-Begleitgehölz aus Eschen, Schwarz-Erlen, Weidenarten, Ahornarten und Birken ohne Strauchschicht. Das Biotop wird zum südlich benachbarten Acker durch einen verlandeten, ehemaligen Entwässerungsgraben, der parallel zum Kanal verläuft, begrenzt. Das Biotop ist in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Im südlichen Abschnitt des Teilgeltungsbereichs A stockt eine ca. 500 m lange und 5 m breite Hecke an einem Ackerrain mit dominierenden Weidengebüschen und Holunder sowie einzelnen Überhältern wie Berg-Ahorn. In der Krautschicht überwiegen Brennnesseln. Auch diese Biotopstruktur ist in der amtlichen Biotopkartierung (Nummer 7734-0166-001) erfasst und in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen (im FNP Nr. B 166-1).

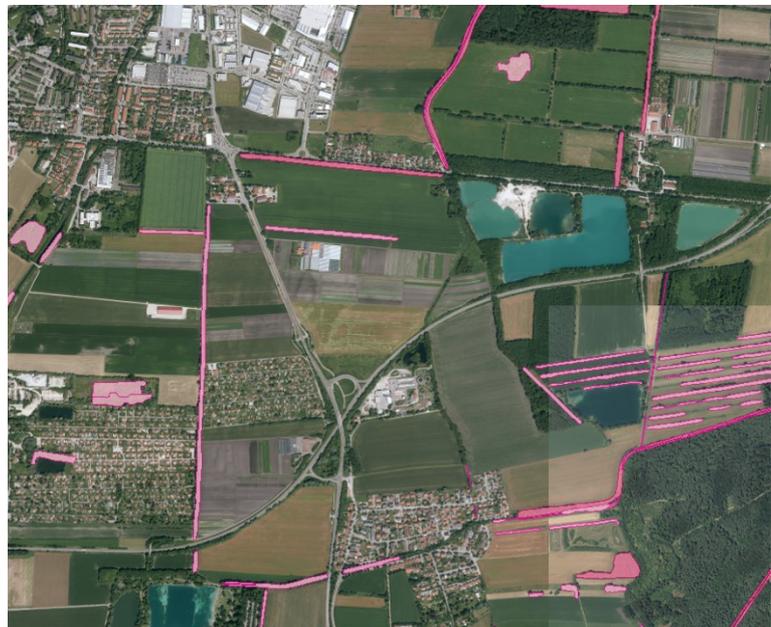
Die Westgrenze des Teilgeltungsbereichs B bildet der Tiefe Graben, der aus dem Karlsfelder See in nördliche Richtung fließt. Er besitzt einen Gehölzsaum aus Pappeln und eine lückigen Strauchschicht und ist in der amtlichen Biotopkartierung unter 7734-0167-002 vermerkt (im FNP Nr. B 167-2).

Im Teilgeltungsbereich C befinden sich keine Biotope. Der unmittelbar nördlich der Handwerkersiedlung gelegene Abschnitt des Krebsbaches, an den der Teilgeltungsbereich D grenzt, ist unter der Nr. 7734-1192-002 in der amtlichen Biotopkartierung erfasst. Es handelt sich um einen Fließgewässerabschnitt mit flutender Wasservegetation ohne gesetzlichen Biotopschutz.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde das Plangebiet der 2. Änderung des Flächennutzungsplans auch auf das Vorhandensein von Strukturen, die nach den Bestimmungen des § 30 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG unter Schutz gestellt sind (gesetzlicher Biotopschutz), untersucht. Die Gräben (Schleißheimer Kanal, Saubach, Krebsbach und Tiefer Graben) können, da sie vom Menschen angelegt wurden und völlig gradlinig verlaufen, nicht als natürliche oder naturnahe Gewässer eingestuft werden. Auch die gewässerbegleitenden Gehölzbestände erfüllen nicht die Kriterien des gesetzlichen Biotopschutzes, so dass im Plangebiet keine Flächen vorhanden sind, die den Bindungen des Biotopschutzes gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG unterliegen.

Abbildung 4:

amtliche Biotopkartierung
(QUELLE: BAYERNATLAS, GEOPORTAL
BAYERN, BAYERISCHE
VERMESSUNGSVERWALTUNG)



Artenschutzkartierung

In der Artenschutzkartierung sind für den Planbereich keine Daten hinterlegt.

Landschaftsschutzgebiet

Die Flächen östlich des Saubachs (östlich angrenzend an den Teilgeltungsbereich A) unterliegen den naturschutzrechtlichen Bindungen der Verordnung des Landkreises Dachau über das

Landschaftsschutzgebiet „Amperauen mit Hebertshauser Moos und Inhauser Moos“ vom 15.06.1983, geändert durch Verordnungen des Landkreises Dachau vom 07.06.1995 und 28.07.2006.

Neben der Gewährleistung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere die Sicherung eines hohen Grundwasserstandes, den Erhalt des Grünlandanteils und die Sicherung der standortgerechten landwirtschaftlichen Nutzung, legt die Verordnung als Schutzzweck die Bewahrung der Schönheit, Vielfalt und Eigenart des Landschaftsbildes, insbesondere den Erhalt der Auenlandschaft mit ihren Altwässern und kleinflächigen Bruchwäldern sowie die Sicherung der Hecken, Waldteile und bachbegleitenden Grünstrukturen fest. Der besondere Erholungswert für die Allgemeinheit soll dadurch erhalten bleiben.

Derzeit beabsichtigt der Landkreis Dachau gemäß § 26 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V. mit Art. 51 Abs. 1 Nr. 3 und Art. 52 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Amperauen mit Hebertshauser Moos und Inhauser Moos“ vom 15.06.1983, veröffentlicht im Amtsblatt für den Landkreis Dachau Nr. 20 vom 11. Juli 1983, zu ändern. Die Änderungen betreffen den östlichen Bereich der Gemeinde Karlsfeld in der Gemarkung Karlsfeld zwischen dem Krebsbach und dem Saubach sowie den östlichen Bereich der Stadt Dachau in der Gemarkung Etzenhausen zwischen dem Gewerbegebiet „Am Schwarzen Graben“ und dem Saubach. Die Änderungen bestehen innerhalb des Gebietes der Gemeinde Karlsfeld in der Einbeziehung des dem Naturschutzgebiet Schwarzhölzl vorgelagerten Krenmooses mit einer Fläche von rd. 114,3 ha in das Landschaftsschutzgebiet und der Ausweisung zweier besonderer Kernzonen innerhalb des Krenmooses zum Schutz der dortigen Lebensstätten für die freilebende Tierwelt, insbesondere für bodenbrütende Vogelarten, südlich des Moosgrabens mit einer Ausdehnung von rd. 3,7 ha (Kernzone 1) und nördlich des Wasserwerks Karlsfeld mit einer Ausdehnung von rd. 27,9 ha (Kernzone 2). Innerhalb des Gebietes der Stadt Dachau besteht die Änderung zum einen in der Einbeziehung zweier bislang ausgenommener Teilbereiche des Hebertshauser Moooses mit Flächen von rd. 8,7 ha und rd. 24 ha in das Landschaftsschutzgebiet sowie in der Herausnahme einer Teilfläche im Hebertshauser Moos von rd. 17,9 ha aus dem Landschaftsschutzgebiet. Eine Übersichtskarte mit Darstellung der Änderungsbereiche befindet sich im Anhang dieser Begründung.

Abbildung 5:

Derzeitige Ausdehnung des Landschaftsschutzgebietes (LSG), „Amperauen mit Hebertshauser Moos und Inhauser Moos“ vom 15.06.1983, veröffentlicht im Amtsblatt für den Landkreis Dachau Nr. 20 vom 11. Juli 1983 (Ausschnitt)
(QUELLE: BAYERNATLAS, GEOPORTAL BAYERN, BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG)

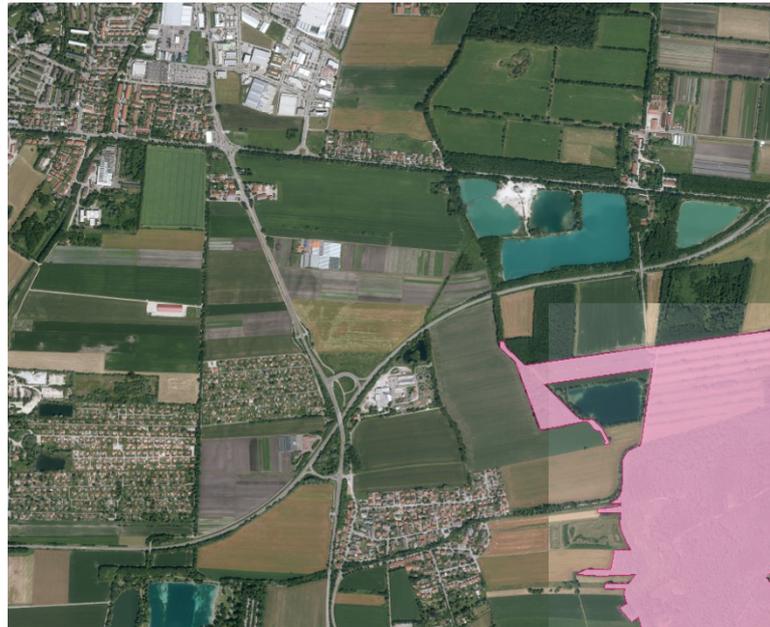


Naturschutzgebiet

Teilflächen des nordöstlichen Gemeindegebietes unterliegen den naturschutzrechtlichen Bindungen der Verordnung der Regierung von Oberbayern über das Naturschutzgebiet „Schwarzhölzl“ in der Landeshauptstadt München und in den Landkreisen Dachau und München vom 02.12.1993. Das Naturschutzgebiet wird von der Planungsabsicht der Gemeinde nicht berührt.

Abbildung 6:

Naturschutzgebiet (NSG),
(QUELLE: BAYERNATLAS, GEOPORTAL
BAYERN, BAYERISCHE
VERMESSUNGSVERWALTUNG)



2.5 Fachgesetze, privilegierte (raumbezogene) Fachplanung und Fachprogramme

Fachgesetze

Ziele zum Schutz und zur Verbesserung der Umwelt sind in jedem Gesetz, welches Regelungen zur Umwelt oder einzelnen Umweltmedien (Schutzgütern) enthält, verankert. Die Umweltschutzziele der Fachgesetze finden ihren Niederschlag in den allgemeinen Grundsätzen der Raumordnung (BayLplG, Art. 5 und Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP) und der Bauleitplanung.

Grundsätzlich sind die Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in Verbindung mit den hierzu erlassenen Bundes-Immissionsschutzverordnungen (BImSchV) zu beachten. Die Bestimmungen verfolgen den Zweck, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Umweltschutzziele hinsichtlich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft finden sich insbesondere in den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes ((BNatSchG), des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG), der Vogelschutzrichtlinie und der FFH-Richtlinie.

Bezogen auf das Schutzgut Boden haben sowohl das Baugesetzbuch (BauGB) für bauliche Maßnahmen, als auch das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bodenschutzverordnung (BBodSchV) den Zweck, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern bzw. wiederherzustellen. Hierzu sind u.a. Vorsorgemaßnahmen gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Die Umweltziele bezüglich des Schutzgutes Wasser werden durch das Bundesgesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) und das Bayerische Wassergesetz (BayWG) umgesetzt. In Wasserschutzgebieten sowie in Überschwemmungsgebieten können bestimmte Handlungen verboten oder nur beschränkt zulässig sein.

Hinsichtlich der Kulturgüter und der sonstigen Sachgüter ist u.a. das Denkmalschutzgesetz (DSchG) relevant.

Raumbezogene Fachplanung

Die kommunale Planungshoheit der Gemeinde umfasst zwar grundsätzlich das gesamte Gemeindegebiet, unterliegt aber bezüglich sog. „privilegierter Fachplanungen“ einem in § 38 BauGB geregelten Vorrang bestimmter, raumbezogener Fachplanungsvorhaben. Bei der Entscheidung über die Zulässigkeit solcher Vorhaben besteht keine Bindung an das Bauplanungsrecht mit seinen §§ 29 ff. BauGB, mithin auch nicht an die Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die Teilgeltungsbereiche A, B

und C grenzen jeweils an die Staatsstraße 2063 (Bajuwarenstraße), der Teilgeltungsbereich C zudem an die Bundesstraße B 471. Bei beiden Straßen handelt es sich um überörtliche Verkehrswege, die dem privilegierten Fachplanungsrecht unterliegen. Die zugehörigen Anbauverbotszonen sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen und liegen teilweise innerhalb der Änderungsbereiche. Widersprüche zwischen den Inhalten der raumbezogenen Fachplanung und den Darstellungen des Flächennutzungsplans in den Teilgeltungsbereichen A, B und C bestehen nicht.

Sonstige räumliche Fachplanungen und Fachprogramme

Sonstige räumliche Fachplanungen, wie z.B. forstliche Rahmenpläne (Waldfunktionsplan für den Landkreis Dachau) sind für die Änderungsbereiche des Flächennutzungsplans nicht maßgeblich.

Für den Landkreis Dachau liegt das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) in der Fassung vom Oktober 2005 vor. Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) ist ein Fachkonzept für den Naturschutz. Es analysiert und bewertet auf der Grundlage der Biotopkartierung und der Artenschutzkartierung alle Flächen, die für den Naturschutz wichtig und erhaltenswert sind und leitet aus den Ergebnissen Ziele und Maßnahmenvorschläge ab, die in Karten und einer Beschreibung niedergelegt sind. Das Arten- und Biotopschutzprogramm bietet der Gemeinde als Fachkonzept fachliche Entscheidungsgrundlagen für eine nachhaltige Entwicklung, greift aber nicht in ihre Planungshoheit ein, da es nicht rechtsverbindlich ist.

Für die unmittelbare Umgebung der Teilgeltungsbereiche legt das ABSP u.a. die Optimierung und Neuschaffung eines Biotopverbundes für das Kalterbachsystem mit seinen zuführenden Gräben fest. Ein Entwicklungsschwerpunkt liegt dabei auf der Wiederherstellung eines gebietstypischen Gewässerhaushaltes. Auch der Tiefe Graben soll zu einem funktionsfähigen Lebensraum und einer Verbundachse für Organismen der Gewässer und Feuchtgebiete entwickelt werden. Östlich des Saubachs schließt sich das Schwerpunktgebiet des Naturschutzes „Hebertshauser Moos und Schwarzhölzl“ an.

Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans steht nicht im Konflikt mit den naturschutzfachlichen Zielsetzungen des ABSP.

Abbildung 7:

ABSP Ziele

(QUELLE: BAYERNATLAS, GEOPORTAL
BAYERN, BAYERISCHE
VERMESSUNGSVERWALTUNG)



2.6 Informelle Planungen

Städtebaulicher Rahmenplan Gewerbebestandorte

Im Rahmen der Standortuntersuchung zur Gewerbeentwicklung 2015 wurde für den Bereich 1 „Zentrum, südwestlich der Münchner Straße“ und den Bereich 2 „östlich der Bajuwarenstraße und südlich der Schleißeheimer Straße“ jeweils ein informeller Rahmenplan erarbeitet. Darin wurden die wesentlichen städtebaulichen, landschaftsplanerischen, funktionalen und gestalterischen Eckpunkte festgelegt, die als Grundlage für die nachfolgenden Bauleitplanungen dienen sollten. Der städtebauliche

Rahmenplan für den Bereich 2, der einen Streifen südlich des Schleißheimer Kanals zwischen Bajuwarenstraße und den östlich gelegenen Kiesabbauflächen mit den Baggerseen umfasst, stellt sich wie folgt dar:

Das beabsichtigte Gewerbegebiet GE mit einer Fläche von ca. 7,2 ha berücksichtigt den denkmalgeschützten Schleißheimer Kanal einschließlich der FFH-Flächen durch Einhaltung eines angemessenen Abstands. Auch zum Schutz des südlich gelegenen Biotops wird in der Planung ein ausreichender Abstand berücksichtigt.

Da im Osten mittelfristig die Rekultivierung der Kiesabbauflächen in Form eines Landschaftssees vorgesehen ist, schlägt der Rahmenplan die Vernetzung der Grünstrukturen aus dem Gewerbegebiet mit diesen Landschaftselementen vor, so dass zwischen Tiefem Graben und den heutigen Kiesabbaufläche eine zusammenhängende und vernetzte Grünfläche am Rande des Regionalen Grünzug entsteht, in die sich der künftige Gewerbestandort sorgfältig einfügen kann. Die Grünflächen können vielfältige Funktionen im Naturhaushalt erfüllen und gleichzeitig als Flächen für die Naherholung und den Naturgenuss dienen.

Die Grundstruktur des Gewerbegebietes basiert auf einem rechtwinkligen, schleifenförmigen Straßensystem mit alleearter Begrünung. Durch die beispielhafte Darstellung von unterschiedlichen Grundstücks- und Gebäudegrößen soll die Flexibilität des Konzeptes verdeutlicht werden, das insbesondere auch auf einen größeren Flächenbedarf von Betrieben reagieren kann. Das beabsichtigte Gewerbegebiet kann von West nach Ost stufenweise realisiert werden. Es ist aber so angelegt, dass es grundsätzlich nicht erweiterbar ist.

Das Gebiet ist durch interne Grünzüge mit Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser kreuzförmig gegliedert. Die Grünzüge sind mit der umgebenden Landschaft vernetzt und bieten die Möglichkeit zur Anlage von sicher geführten und attraktiven Fuß- und Radwegen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Bajuwarenstraße aus. Eine Anbindung nach Norden zum Gewerbegebiet Dachau Ost über den Schleißheimer Kanal hinweg ist nicht angedacht.

Abbildung 8:

Rahmenplan (QUELLE: GEMEINDE KARLSFELD / TOPOS)



Siedlungsentwicklung zwischen Dorf und Metropole

Das Projekt „Zwischen Dorf & Metropole“ wurde im Frühjahr 2013 mit der Verabschiedung der erarbeiteten Leitlinien sowie des Zukunftsbilds für den Landkreis Dachau durch den Kreistag Dachau, den Stadtrat sowie allen Markt- und Gemeinderäten im Landkreis Dachau abgeschlossen. Der Landkreis Dachau verfügt somit über eine gemeinsam getragene, rahmengebende Richtschnur für die weitere Entwicklung und interkommunale Zusammenarbeit. Zum anderen stärken die gemeinsam getragenen Leitlinien die Position des Landkreises mit seinen Gemeinden und der Stadt Dachau in der Abstimmung von raumbezogenen Entwicklungen mit der Landeshauptstadt München und den umliegenden Landkreisen und Kommunen.

Mit Beschluss vom 28.02.2013 nahm der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld die von den Bürgern und Mandatsträgern des Landkreises Dachau im Projekt „Siedlungsentwicklung zwischen Dorf und Metropole“ in einem Entwicklungsprozess von März 2012 bis Januar 2013 erarbeiteten Leitlinien, das Zukunftsbild und die Präambel je in der Fassung vom 31.01.2013 i. V. m. 22.01.2013 zur Kenntnis. In gemeinsamer Verantwortung des Landkreises, der Stadt Dachau und der Gemeinden für den Landkreis Dachau beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld die Berücksichtigung und Anwendung der Leitlinien, des Zukunftsbildes und der Präambel aus dem Projekt „Siedlungsentwicklung zwischen Dorf und Metropole“ bei künftigen Planungen der eigenen Kommune. Die 16 Leitlinien befassen sich mit den Themenfeldern Bevölkerungsentwicklung, Siedlungsentwicklung, Landschaftsentwicklung, Verkehrsentwicklung sowie Arbeit und Wohnen.

2.7 Zusammenfassende Bewertung der Planvorgaben

Grundsätzlich kann die Gemeinde eigenverantwortlich und frei entscheiden, ob und wie sie einem bislang bestehenden örtlichen Planungsrecht durch Änderungen von vorbereitenden oder verbindlichen Bauleitplänen einen neuen Inhalt geben will. Geänderte gemeindliche Zielvorstellungen können jederzeit unter dem Aspekt des städtebaulichen Erfordernisses in ein neues Planungsrecht umgesetzt werden. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die planerische Gestaltungsfreiheit der Gemeinde ihre Grenzen in den gesetzlichen Bestimmungen sowie in den Bindungen der Bauleitplanung an die verbindlich festgelegten Ziele der Raumordnung findet.

Im Teilgeltungsbereich A soll das bisherige Bodennutzungskonzept der Gemeinde so geändert werden, dass in der weiteren Planfolge ein Gewerbegebiet GE bauplanungsrechtlich zulässig ist. Hierzu wird ein Teil der bisher dargestellten Fläche für die Landwirtschaft durch die Flächendarstellung Gewerbegebiet GE ersetzt. Für die Teilgeltungsbereiche B, C und D bleibt das bisherige Bodennutzungskonzept unverändert, es wird lediglich durch den Vorschlag einer Landschaftsschutzgebietsausweisung überlagert. Die übrigen Flächen des Teilgeltungsbereichs A werden als Grünflächen, teilweise mit Überlagerung „Ausgleichsfläche“ und als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Planungsabsicht der Gemeinde steht in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung. Die Funktionen des Regionalen Grünzugs stehen dem Planvorhaben nicht entgegen, wie insbesondere durch das bioklimatische Gutachten des DWD nachgewiesen werden konnte. Da der Gewerbebestandort an die am tiefen Graben und nördlich des Schleißheimer Kanals gelegene Bebauung anschließt, ist nach Auffassung der Gemeinde auch das sog. Anbindungsgebot erfüllt. Innenentwicklungspotenziale bestehen hingegen tatsächlich nicht und können demgemäß auch nicht vornehmlich genutzt werden. Schutzzwecke von Schutzgebieten werden in der weiteren Planfolge ebenso wenig beeinträchtigt, wie Maßnahmenziele des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) für den Landkreis Dachau.

Das Planvorhaben sichert und fördert den Bestand der vorherrschenden Betriebsstruktur in der Gemeinde, indem es als Ziel eine Verbesserung der Wirtschaftsstruktur sowie eine quantitative und qualitative Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes verfolgt. Durch die vorgenommene Gewichtung ökonomischer Belange soll langfristig eine ausgewogene kommunale Siedlungs-, Wirtschafts- und Sozialstruktur gewährleistet werden. Die Planungsabsicht spiegelt insoweit die Grundsätze der raumstrukturellen Entwicklung, wie sie im Regionalplan München formuliert sind, wider und setzt sie auf der örtlichen Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung um.

Die beabsichtigte Größenordnung der gewerblichen Siedlungsentwicklung in einem Umfang von insgesamt ca. 7,2 ha ist der örtlichen Lage angemessen. Sie steht sowohl in einem passenden Verhältnis zu den bereits vorhandenen Gewerbebeständen sowie zur Größe der Gemeinde insgesamt. Im Ergebnis kann also festgehalten werden, dass mit Blick auf die Zielrichtung der Planung die erstmalige Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für eine gewerbliche Siedlungsentwicklung in dem beabsichtigten Umfang angemessen und gerechtfertigt ist und darüber hinaus das Planvorhaben den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht. Die Planungsabsicht der Gemeinde steht auch in Einklang mit den Leitlinien des Zukunftsbildes für den Landkreis Dachau „Siedlungsentwicklung zwischen Dorf und Metropole“.

2.8 Bedarfsermittlung

Der beabsichtigten gewerblichen Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Karlsfeld liegt ein konkreter und sehr drängender Bedarf zugrunde. Für das erste Quartal 2018 sind bei der kommunalen Wirtschaftsförderung bereits 20 Anfragen zu Gewerbeflächen für eine Betriebsgröße zwischen 150 und

25.000 m² eingegangen. In den Vorjahren wurden jeweils zwischen 62 und 74 Anfragen nach Gewerbestandorten gestellt.

Die Leerstandsquote hat sich laufend verringert und liegt derzeit bei etwa 3 %. Dies ist deutlich weniger als der durchschnittliche Leerstand bei einem normalen Zu- und Wegzugsverhalten von gewerblichen Betrieben und weist auf einen Flächenbedarf in der Zukunft hin.

Der Planungsverband und die Gemeinde führten eine Unternehmensbefragung vom 11.3. bis 12.4.2013 durch, die bedauerlicherweise eine Rücklaufquote von nur 12 % hatte. Als Ergebnis konnte festgehalten werden, dass Karlsfeld vor allem kleine und mittlere Betriebe hat, wobei jeder Betrieb als Einzelfall mit besonderen Standort- und Flächenanforderungen zu sehen ist; es gibt zudem keine Schwerpunktbranche, sondern es besteht ein breiter Branchenmix, was die Abschätzung eines zukünftigen Flächenbedarfs noch weiter erschwert. An dieser Situation hat sich bis heute nichts Wesentliches geändert.

Die Notwendigkeit von zusätzlichen Gewerbefläche wurde im Rahmen des Arbeitskreises und bezüglich des „Standortgutachtens Gewerbe“ von 2015 überdies damit begründet, dass die Gemeinde Karlsfeld zwischen 2010 bis 2014 mindestens fünf „gute Gewerbesteuerzahler“ verloren hatte, u.a. wegen fehlender Expansionsmöglichkeit. Bis 2018 waren es dann schon insgesamt sieben Betriebe, die von Karlsfeld wegzogen. Viermal war die fehlende Expansionsmöglichkeit am Standort Karlsfeld der Grund für den Weggang. Dazu kommen auch 2018 vereinzelt kleinere und mittelständische Betriebe, welche die Gemeinde Karlsfeld mangels Platzes für eine Erweiterungsmöglichkeit verlassen haben. Ein Wegzug wird erst 2 - 3 Jahre später für die Gemeinde finanziell spürbar.

Die spätere Nach-Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke für einen folgenden Betrieb wird durch notwendige Umbauten der bestehenden Gebäude und einen ggf. erhöhten Stellplatzbedarf auf einige Zeit erschwert. Insofern passt nicht immer jedes leer gewordene Grundstück. Weitere Karlsfelder Firmen haben immer wieder Expansionspläne angekündigt. Der drohende Wegzug konnte dabei durch das Eingreifen der Wirtschaftsförderung in einigen Fällen mit zeitlich befristeten Übergangslösungen bzw. durch die Vermittlung der letzten vorhandenen Leerstandflächen verhindert werden. Ansonsten hat die Gemeinde leider nur eine beschränkte Einflussnahme bei Vermarktungs- bzw. Nutzungsaktivitäten der Grundstückseigentümer.

Erweiterungen selbst bei bestehendem Baurecht sind oft im Gewerbegebiet nicht möglich, weil die Flächen für zusätzlich benötigte Stellplätze fehlen. Auch der steigende Bedarf an Lagerflächen führt dazu, dass hierfür bestehende Stellplätze auf dem eigenen Grundstück stillschweigend genutzt werden. Das Problem der dann fehlenden Stellplätze wird in den öffentlichen Straßenraum verlagert.

Aus Sicht der Karlsfelder Wirtschaftsförderung ist die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen nach wie vor erforderlich – und heute noch dringender als 2014/2015 –, um Wohnen und Arbeiten in Zukunft für die Gemeinde und ihre Bürgerinnen und Bürger sichern zu können. Die heutige Situation zeigt sich wie folgt:

- Keine Standortalternativen für ortsansässige Betriebe, die sich vergrößern wollen;
- Keine Flächen für Karlsfelder Existenzgründer und Jungunternehmer;
- Keine anzubietenden Flächen bei Ansiedlungsnachfragen interessanter auswärtiger Betriebe (auch in Hinblick auf die direkt benachbarten Firmen MAN und MTU auf Münchner Gebiet), die derzeit deswegen verstärkt ins weiter entfernte Umland drängen;
- Keine Möglichkeit von zusätzlichen Arbeitsplätzen für Karlsfelder Bürgerinnen und Bürger direkt vor Ort;

Es ist somit (2018) davon auszugehen, dass – wie aufgezeigt – die bestehenden im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellten Gewerbegebiete (GE) vollflächig genutzt werden und es keine weiteren Reserven gibt. Industriegebiete gibt es in Karlsfeld nicht.

Gewisse gewerbliche Potenziale bestehen in den im wirksamen FNP ausgewiesenen MI-Gebieten, die zu 50 % Wohnen und Gewerbe aufnehmen sollen, wobei eine früher praktizierte Zonierung in zusammenhängende Wohn- und Gewerbeflächen, die eine optimale Nutzung erlaubt hätten, nicht mehr möglich sind. Die meisten MI-Gebiete in der Gemeinde sind bebaut und bieten nur bescheidene Reserveflächen eher kleinteiliger Art. Des Weiteren in die Überlegungen einzubeziehen sind die teils gewerblichen Nutzungen, die in SO-Gebieten laut FNP zulässig sind.

Folgende nicht voll genutzte bzw. gänzlich unbebaute Bereiche (MI und SO) sind hier aufgrund ihrer gewerblichen Potenziale der besonderen Art aufzuführen, wobei ein Vergleich mit Nutzungen in einem GE nur bedingt möglich ist:

a) *Mischgebiet MI beiderseits der Münchner Straße*

Die Mischgebiete MI entlang der Münchner Straße sind auf beiden Seiten bebaut; wobei die gemischte Struktur südwestseitig zwischen Allacher Straße und verlängerter Gartenstraße wie auf der gegenüber liegenden Seite durchaus einen Nachverdichtung verträgt. Wegen der kleinteiligen Parzellierung ist hier jedoch eine städtebauliche optimale Umsetzung nur fallweise in sehr kleinen Schritten denkbar.

b) *Mischgebiet MI zwischen Fachmarktzentrum und geplantem Brückenschlag in Verlängerung der Gartenstraße*

Nordwestlich der Ludl-Kapelle verbleiben noch unbebaute MI-Fläche bis zur Nibelungenstraße und dem Fachmarktzentrum, die zwar eine gewisse gewerbliche Reserve darstellen, wobei aber die benachbarten Nutzungen zu beachten sind. Das sind der Bestand an Handels- und Einkaufsfunktionen des Fachmarktzentrums zum einen; zum andern der derzeit in Planung befindliche sog. Brückenschlag in Verlängerung der Gartenstraße (siehe Punkt c). Daher sollte hier aus städtebaulichen Gründen nicht der Charakter eines Gewerbegebietes (GE) angestrebt werden, sondern die jetzt schon benachbart vorhandene bzw. geplante Nutzungsmischung sollte in kleinteiliger Struktur eher weiterentwickelt werden, wie es in der städtebaulichen Rahmenplanung „Brückenschlag“ dargestellt ist.

c) *Sondergebiet SO Münchner Straße Südwest (Brückenschlag)*

Derzeit erfolgen Planungen für den sog. Brückenschlag zur Verbindung der beiden getrennten Hauptortsteile Karlsfelds über die Münchner Straße durch vernetzende zentrale Funktionen, wie sie seit dem städtebaulichen Wettbewerb von 1970 von der Gemeinde verfolgt werden. Ausgehend von der Neuen Mitte soll mit der verlängerten Gartenstraße die Münchener Straße gequert werden mit dem Ziel um eine großzügige Platzfolge ergänzende zentrale Einrichtungen wie Einkaufsmärkte, Hotel, Gastronomie und auch Einzelhandel zu errichten.

d) *SO Prinzenpark*

Es besteht zwar ein rechtskräftiger Bebauungsplan für mehrere Sondergebiete, aber außer dem SO 1 mit Betreutem Wohnen ist hier noch nichts weiter realisiert. Die weitere Umsetzung der SO-Gebiete, zwar auch mit Gewerbe, aber auch Hotel/Gastronomie und Einzelhandel, gestaltet sich äußerst schwierig. Aufgrund der Lage (Lärmschutz Betreutes Wohnen/Wohngebiete!) ist hier keine gewerbliche Nutzung möglich, wie sie die Gemeinde erwartet. Es ist eher mit Büro- und Verwaltungsnutzung, ggf. Start-Ups und/oder einem Gründerzentrum zu rechnen.

Weder gibt es also in Karlsfeld Nutzungspotenziale für gewerbliche Anlagen auf den unbebauten MI- und SO-Flächen noch auf anderen bestehenden GE-Flächen in Karlsfeld. Die anderen vom AK Gewerbeentwicklung bevorzugten Standorte (s.u.) sind mittel- bis langfristige Optionen, deren Realisierung erst in späteren Zeiträumen möglich erscheint und damit dem aktuellen Bedarf der Gemeinde nicht entspricht.

Der im wirksamen FNP enthaltene GE-Standort "Spitz" in sensibler landschaftlicher Situation und im Anschluss an bestehende und geplante Wohngebiete zwischen Hoch- und Bajuwarenstraße wurde im Rahmen der 1. Änderung des FNP (rechtskräftig 01.02.2018) aufgegeben. Dies erfolgte wegen der besonderen stadtlandschaftlichen Situation, zumal hier von einer anderen baulichen Nutzung als Ersatz für die GE-Fläche abgesehen werden soll, aber sehr wohl auch in Hinblick auf den für besser erachteten neuen Standort südlich der Schleißheimer Kanals mit seinem großen Angebot an den Regionalen Grünzug aufwertenden Ausgleichsflächen.

Ein Vorschlag zur Beteiligung an einem interkommunalen GE als Austausch mit angrenzenden Flächen der Landeshauptstadt München wurde zwar vom AK 2103/2014 in Erwägung gezogen, dann aber doch wegen des komplizierten Verfahrens des Flächentausches aufgegeben. Es ist eine eher langfristige Vision, die den augenblicklich drängenden Bedarf der Gemeinde gleichermaßen nicht berücksichtigt. Sie sollte aber ggf. dennoch weiter als spätere, sehr langfristige Option verfolgt werden, falls die Nachfrage nach GE auch weiterhin stark ist. Darüber hinaus liegt die angedachte Fläche in einem Naturschutzgebiet, was zusätzlich einer baulichen Entwicklung hier entgegensteht.

Karlsfeld profitiert von seiner Lage bei den Großfirmen MAN und MTU. Auf lange Sicht garantieren aber nur eine Vielzahl verschiedener vitaler und ortsgebundener mittelständischer Betriebe regelmäßige Steuereinnahmen. Um diese gewünschten Betriebe hier anzusiedeln bzw. ihnen Entwicklungsmöglichkeiten zu geben, benötigt die Gemeinde einen gewissen Angebots- und Flächenspielraum, der nur in einem zusammenhängenden GE möglich ist.

In den vergangenen Jahren bis 2018 gab es ca. 70 Standortanfragen, darunter ein Viertel von ortsansässigen Betrieben. Bei der Gemeinde liegt eine ganze Reihe von Anfragen in unterschiedlicher Größenordnung vor. Überwiegend gesucht werden große Fläche ab 1.000 m² und darüber. Flächen zwischen 100 und 500 m² sind eher zweitrangig und Kleinflächen sind nur vereinzelt angefragt. Sie eignen sich auch eher für MI- und SO-Gebiete wie z.B. im Zuge des geplanten Brückenschlags (s.o.).

Aber auch größere mittelständische Unternehmen suchen Produktionsstätten. Lager und Ausstellungsflächen zwischen 2000 und 5000 m². Für alle gilt der Wunsch nach guter Erreichbarkeit per KFZ und mit dem ÖPNV-Angebote. Die Gemeinde wünscht umsatzstarke Unternehmen mit geringem Verkehrsaufkommen und minimalem Platzdarf, die auch ein passendes Arbeitsplatzangebot für die Bewohner bieten.

Seitens der Wirtschaftsförderung gibt es keinerlei theoretische Berechnungen für einen Flächenbedarf für ein neues GE. Bevorzugt wird hier ein pragmatisch-praktischer Ansatz. Insofern ist eine Prognose für den Bedarf für Karlsfeld nicht zu errechnen. Aus der Summe der Anfragen ergibt sich folgerichtig ein Flächenbedarf von deutlich mehr als den geplanten 7,2 ha, die im neuen Gewerbegebiet zur Verfügung stehen sollen. Das ist für die Gemeinde die oberste Priorität, wobei es maßgeblich auch um die Unterbringung und das „Halten“ einheimischer Betriebe geht, falls diese expandieren wollen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass wie aufgezeigt in der Gemeinde Karlsfeld keine Flächenreserven weder auf den derzeitigen GE-Ausweisungen noch in SO- und MI-Gebieten für die von der Gemeinde gewünscht gewerbliche Nutzung bestehen. Daher ist für eine weitere positive und ausgewogene Gemeindeentwicklung zwingend die Ausweisung von neuen GE-Flächen erforderlich, mit dem Ziel der Ansiedlung wirtschaftlich interessanter, arbeitsplatzintensiver Betriebe mit guten Zukunftsperspektiven. Dabei spielen auch neue Arbeitsplätze für die Karlsfelder Wohnbevölkerung eine wichtige Rolle.

2.9 Prüfung alternativer Standorte

Der Arbeitskreis „Gewerbeentwicklung“ schlug nach eingehender Beratung in mehrheitlicher Abstimmung 6 Standorte für eine (vorrangige) Gewerbeentwicklung in folgender Reihenfolge vor:

1. Standort: Bereich Zentrum, südwestlich der Münchner Straße
2. Standort: Bereich südlich der Schleißheimer Straße und östlich der Bajuwarenstraße
3. Standort: Bereich südlich der Schleißheimer Straße und östlich der Bajuwarenstraße als Gesamtfläche mit dem Bereich „Tiefer Graben“
4. Standort: Bereich an der mittleren Bayernwerkstraße, westlich der Bahn, mit guter Verkehrserschließung und Lage außerhalb des Grünzugs. Allerdings werden vom AK Vorbehalte der Bevölkerung gegen diese Fläche vermutet
5. Standort: Flächenaustausch mit München / Interkommunales Gewerbegebiet. Der Flächentausch mit München ist als Vision zu sehen, die Gemeinde soll parallel zu anderen Entwicklungen im Sinne der interkommunalen Zusammenarbeit mit der Stadt München auf einen Flächentausch hinwirken
6. Standort: Bereich im „Spitz“ zwischen Bajuwarenstraße und Hochstraße soll nicht als Gewerbegebiet entwickelt werden, denkbar wäre aber eine andere Nutzung

Auf dieser Grundlage beschloss die Gemeinde, die Standorte 1 und 2 hinsichtlich ihrer funktionalen, städtebaulichen und landschaftlichen Aspekte eingehend zu untersuchen und die jeweiligen standortspezifischen Entwicklungsmöglichkeiten prüfen zu lassen. Diese stadtdlandschaftliche Standortuntersuchung erfolgte im Jahr 2015 und bezog sich auftragsgemäß nur auf die beiden ersten vom AK im Rahmen des Bürgerdialogs empfohlenen und favorisierten Standorte. Der vom Gutachter erneut ins Gespräch gebrachte Standort an der Bayernwerkstraße westlich der Bahn sollte im Rahmen

der Untersuchung nicht weiterverfolgt werden, zumal die Gemeinde hier wiederholt auf die Problematik der schwierigen Grundstücksverhältnisse und der hohen Grundstückspreisvorstellungen hingewiesen hatte. Der bisherige GE-Standort im „Spitz“ zwischen Bajuwarenstraße und Hochstraße sollte bei einer Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes entsprechend entfallen.

Im Ergebnis empfahl der Gutachter, beide Standorte in ihren jeweiligen spezifischen Schwerpunkten parallel weiter zu planen, um einer sinnvollen und tragfähigen, gewerblichen Entwicklung der Gemeinde gerecht werden zu können.

Unter einer gleichzeitigen Schwerpunktsetzung auf die Wohnnutzung sollte der Standort 1 in der Ortsmitte mit ca. 4,1 ha Nettobauland für eingeschränktes, kleinteiliges, nicht störendes und zentrumsrelevantes Gewerbe ausgebaut werden. Damit könnten sich zentrale Funktionen und Wohnnutzungen optimal ergänzen. Der Standort 2 östlich der Bajuwarenstraße und südlich der Schleißheimer Straße mit einer Fläche von ca. 7,2 ha sollte hingegen zu einem Gewerbegebiet für mittelständische Unternehmen mit Betriebsgrößen von ca. 1.000 / 3.000 m² bis max. 6000 / 8000 m² entwickelt werden. Der Arbeitskreis empfahl mehrheitlich dem Gemeinderat, dem Vorschlag einer parallelen und zeitgleichen Entwicklung der beiden Standorte zu folgen und beide Bereiche mit ihren spezifischen Besonderheiten und Eignungen für unterschiedliche Formen von Gewerbe weiterzuentwickeln. Mit dieser Vorgehensweise könnte auf ganz unterschiedliche Nutzeransprüche reagiert werden und zumindest für den Bereich 1 dem Ziel einer engen Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten einen großen Schritt nähergekommen werden.

Die übrigen Standorte wurden vom Arbeitskreis teilweise kritisch und demgemäß nachrangig bewertet. Auf eine Weiterplanung wird verzichtet.

Innenentwicklungspotenziale für eine gewerbliche Entwicklung sind tatsächlich nicht vorhanden bzw. stehen aufgrund gegenteiliger Eigentümerinteressen nicht zur Verfügung.

3. Lage und Ausstattung des Untersuchungsraums und seiner Umgebung

3.1 Lage, Größe und Abgrenzung

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt im Norden der Gemeinde und besteht aus vier Teilgeltungsbereichen A, B, C und D mit einer Gesamtfläche von ca. 570.800 m² (ca. 57,08 ha).

Der Teilgeltungsbereich A mit einer Fläche von ca. 230.00 m² (ca. 23,00 ha) grenzt im Norden an den Schleißheimer Kanal. Im Osten wird er vom Saubach, im Westen von der Bajuwarenstraße (St 2063) begrenzt. Die südliche Begrenzung bildet die Flurstücksgrenze zur benachbarten Großgärtnerei.

Der Teilgeltungsbereich B mit einer Fläche von ca. 127.60 m² (ca. 12,76 ha) liegt zwischen der Bajuwarenstraße und dem Tiefen Graben. Im Norden wird er von der Straße „Am Tiefen Graben“ begrenzt. Die südliche Begrenzung bildet eine Flurstücksgrenze in der freien Feldflur.

Der Teilgeltungsbereich C mit einer Fläche von ca. 95.500 m² (ca. 9,55 ha) liegt nördlich des Knotens Bundesstraße B 471 und Bajuwarenstraße (St 2063) und wird im Westen und Südosten von diesen beiden Verkehrsachsen begrenzt. Im Nordosten reicht er bis an den Krebsbach heran, die nördliche Begrenzung bildet wiederum eine Flurstücksgrenze in der freien Feldflur.

Der Teilgeltungsbereich D mit einer Fläche von ca. 116.700 m² (11,67 ha) liegt zwischen dem Klärwerk Karlsfeld im Norden und der Wohnbebauung der Handwerkersiedlung im Süden. Die westliche Begrenzung bildet die Zufahrtsstraße zur Kläranlage, die östliche Begrenzung der Krebsbach.

3.2 Ausstattung des Untersuchungsraums und seiner Umgebung

Der Teilgeltungsbereich A wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich (Feldfrüchte) genutzt. Im Osten liegen zwei Anwesen mit Wohnnutzung und Gartenflächen im Außenbereich, an der Bajuwarenstraße befinden sich mehrere Gebäude mit einer gewerblichen Nutzung. Südlich des Planbereichs befindet sich eine Großgärtnerei im Außenbereich. Westlich der Bajuwarenstraße liegen einige Wohnhäuser und Gewerbebauten.

Der Teilgeltungsbereich A grenzt im Norden unmittelbar an das Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Dachau an. Nordwestlich des Kreuzungsbereichs Bajuwarenstraße / Schleißheimer Straße enthält der wirksame Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Dachau die Darstellung eines allgemeinen

Wohngebietes (WA). Weiter nach Norden schließt ein reines Wohngebiet WR an. Unmittelbar an der Kreuzung liegt ein Lebensmittelmarkt mit zugehörigen Kundenstellplätzen. Nach Osten schließen ein Gewerbegebiet und ein Mischgebiet an. Unmittelbar am Kreisverkehrsplatz Kopernikusstraße / Schleißheimer Straße wurde ein Hotel mit Gastronomie und Bäckerei errichtet. Weiter nach Osten befindet sich ein kleiner Siedlungssplitter mit überwiegender Wohnnutzung.

Der Teilgeltungsbereich B liegt eingespannt zwischen dem Tiefen Graben, der Straße „Am Tiefen Graben“ und der Bajuwarenstraße. Im Westen grenzt er ebenfalls unmittelbar an das Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Dachau. Das Plangebiet wird ebenso wie die Flächen westlich des Tiefen Grabens derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt (Feldfrüchte, Sonderkulturen).

Der Teilgeltungsbereich C wird im Westen und im Osten von zwei Hauptverkehrsstraßen begrenzt. Der nördliche Teil wird landwirtschaftlich intensiv genutzt, der südliche Teil ist als Ausgleichsfläche planungsrechtlich gesichert und entsprechend hergestellt. Er wird Nutzungstypisch bewirtschaftet bzw. gepflegt. Auch der Teilgeltungsbereich D wird derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Alle 4 Planbereiche sind nahezu eben. Der Teilgeltungsbereich A weist eine Höhenlage von ca. 477 m ü. NN bis 479 m ü. NN, der Teilgeltungsbereich B von ca. 478 m ü. NN bis 481 m ü. NN, der Teilgeltungsbereich C von ca. 479 m ü. NN bis 483 m ü. NN und der Teilgeltungsbereich D von ca. 481 m ü. NN bis 483 m ü. NN auf.

Die Böden im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans sind grundwassernah und in der Moorbodenkartierung erfasst. Es herrscht ein kalkhaltiger Anmoorgley aus carbonathaltigem Schotter vor (gelbgrün). Auf einem Untergrund aus sandigem, schwach schluffigem Kies liegt eine 20 bis 30 cm starke Schicht aus sandig-schluffigem Lehm auf, der mehr oder weniger kiesig ist. Der (entwässerte) Boden ist mäßig feucht bis sehr frisch mit einer mittleren bis hohen Durchlässigkeit, einer mittleren bis hohen Sorptionskapazität und einem geringen bis mittleren Filtervermögen. Die Ackernutzung bewirkt einen stärkeren Humusschwund mit einer stark erhöhten Verwehungsgefährdung bei Austrocknung.

Der Untergrund der Teilgeltungsbereiche A und C wird abschnittsweise von einem Niedermoor und Übergangsmoor über carbonatreichem Schotter gebildet (hellgrün). In diesen Bereichen liegt ein unterschiedlich zersetzter Niedermoortorf mit einer Schichtdicke von mind. 30 cm auf einer Substratbasis aus kiesig-sandigem Schluff, schluffigem Lehm oder sandigem Kies auf. Dieser Moorboden ist je nach Grundwasserstand feucht bis mäßig feucht mit einer hohen Durchlässigkeit, einer geringen Sorptionskapazität und einem geringen bis sehr geringen Filtervermögen. Bei einer Austrocknung des Bodens besteht ebenfalls die Gefahr von Humusschwund und Austrocknung.

Abbildung 9:

Moorbodenkartierung

(QUELLE: BAYERNATLAS, GEOPORTAL
BAYERN, BAYERISCHE
VERMESSUNGSVERWALTUNG)



Die Planungsräume 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 770 mm. Bis auf die relativ hohe Nebelhäufigkeit, bedingt durch die Lage im Dachauer Moos, weisen die Untersuchungsgebiete keine klimatischen Besonderheiten auf. In kleinklimatischer Hinsicht übernehmen die Flächen aufgrund ihres Bewuchses und ihrer Topographie wichtige Funktionen als Kaltluftentstehungs- und Kaltluftsammlungsgebiete. Natürliche Fließgewässer sind jeweils abschnittsweise randlich (Tiefer Graben, Schleißheimer Kanal, Krebsbach und Saubach) berührt. Allgemein herrscht im Plangebiet ein hoher Grundwasserstand.

Innerhalb der Planungsgebiete findet man überwiegend Agrarbiotope sowie Saumbiotop, Feldhecken und in den Randzonen auch gewässerbegleitende, lineare Gehölzstrukturen. Insbesondere die intensive ackerbauliche Nutzung der Flächen stellt für Tierarten einen eher lebensfeindlichen Standort dar. Die Vegetation ist im Wesentlichen geprägt durch die derzeit intensive menschliche Nutzung der Flächen und demzufolge weitgehend naturfern, sie besteht überwiegend aus Feldfrüchten.

In hydrologischer Hinsicht zählt das Plangebiet zur Einheit „Schmelzwasserschotter“ die typischerweise durch einen Porengrundwasserleiter mit einer hohen bis sehr hohen Durchlässigkeit charakterisiert ist. An der nächstgelegenen Grundwassermessstelle des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Dachau Ost D 56“ steht der Grundwasserspiegel ca. 2,50 m unter Flur an.

Durch die in der unmittelbaren Umgebung bereits vorhandene gewerbliche Nutzung und die stark befahrenen, überörtlichen Hauptverkehrsstraßen besteht eine Vorbelastung durch Luftschadstoffe und Geräusche.

Die potenzielle-natürliche Vegetation des Bereichs würde von einem Waldziest-Hainbuchenwald, örtlich mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald gebildet.

3.3 Technische Infrastruktur

Das beabsichtigte Gewerbegebiet kann über die Bajuwarenstraße (St 2063) in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden werden. Eine interne Verkehrserschließung muss hergestellt werden.

Nach den Zählergebnissen der Verkehrsuntersuchung weist die Bajuwarenstraße im Bestand (2016) eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge von ca. 18.500 Kfz auf. In der Folge der Realisierung des Gewerbebestandes würden zusätzlich ca. 3.800 Fahrzeugbewegungen täglich entstehen.

Eine Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln besteht derzeit nicht. Das Gewerbegebiet der großen Kreisstadt Dachau ist durch Buslinie 726 des MVV gewährleistet. Die nächstgelegene Haltestelle „Dachau, Saubachsiedlung“ ist ca. 300 m entfernt.

3.4 Flächen mit Bodenbelastungen

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

4. Planungsziele und Planinhalte

4.1 Städtebauliche Zielvorstellungen

Die Gemeinde Karlsfeld greift die ursprüngliche Idee eines Gewerbegebietes unmittelbar südlich der Schleißheimer Straße und östlich der Bajuwarenstraße erneut auf und beabsichtigt hierfür im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

In der weiteren Planfolge soll im Teilgeltungsbereich A ein Gewerbegebiet GE planungsrechtlich gesichert werden, um sowohl für bereits am Ort ansässige, leistungsstarke mittelständische Unternehmen Möglichkeiten für eine bedarfs- und funktionsgerechte Weiterentwicklung, als auch für die Neuansiedelung von Betrieben zu schaffen. Planungsziel ist die langfristige Sicherung einer ausgewogenen kommunalen Siedlungs-, Wirtschafts- und Sozialstruktur in der stark wachsenden Gemeinde und Region sowie eine Verbesserung des quantitativen und qualitativen Arbeitsplatzangebotes.

4.2 Entwicklungsflächen, überlagernde und sonstige Darstellungen

Durch die geänderten planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde kann der derzeit wirksame Flächennutzungsplan seine städtebauliche Leitfunktion nicht mehr erfüllen und muss entsprechend

geändert werden. Im Rahmen dieser Planänderung korrigiert die Gemeinde Karlsfeld ihr Bodennutzungskonzept für den Teilgeltungsbereich A, indem sie die bisherige Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ durch die Darstellungen „Gewerbegebiet GE“, „Grünfläche“ und „Wasserfläche“ ersetzt. Die Flächendarstellungen werden ergänzt durch die Überlagerung einer Ausgleichsfläche (Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) und die sonstige Darstellung wichtiger Fuß- und Radwege, Einzelbäume und Baumgruppen sowie Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung. Die geänderte Darstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewünschte städtebauliche Neuschaffung und Ordnung eines bedarfs- und funktionsgerechten Gewerbebestandes.

In den Teilgeltungsbereichen B, C und D bleibt das bisherige Bodennutzungskonzept (Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche, Kleingärten geplant, Ausgleichsfläche, Pflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen) beibehalten. In Ergänzung dazu wird als überlagernde Darstellung jeweils der Vorschlag für eine Unterschutzstellung gemäß § 26 BNatSchG (Landschaftsschutzgebiet) gemacht. Die eigentliche Unterschutzstellung muss durch Verordnung der zuständigen Kreisbehörden und -gremien erfolgen. Der Unterschutzstellungsvorschlag soll die Freihaltung des Außenbereichs von privilegierten Bauvorhaben unterstützen und damit einen wichtigen Beitrag zur Siedlungsgliederung, Naherholungsnutzung und zur bioklimatischen Funktion des Regionalen Grünzugs leisten. Gleichzeitig soll eine wichtige Verbindung zwischen dem westlichen und dem östlichen Dachauer Moos aufrecht erhalten bleiben.

Die zur Unterschutzstellung vorgeschlagenen Teilflächen fügen sich sinnvoll in das Konzept zur *Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Amperauen mit Hebertshauser Moos und Inhauser Moos“ im Hebertshauser Moos in der Stadt Dachau und mit Ausweitung auf das Krenmoos in der Gemeinde Karlsfeld* ein und ergänzen es ebenso wie die im Osten des Teilgeltungsbereichs A dargestellte Ausgleichsfläche. Das Verfahren zur Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes wird derzeit durchgeführt. Auf die Übersichtskarte im Anhang wird verwiesen.

4.3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Zur Klarstellung und Vervollständigung der Planungssituation sind die an die räumlichen Teilgeltungsbereiche der 2. Änderung des Flächennutzungsplans angrenzenden Flächennutzungen aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan übernommen und dargestellt worden.

Darüber hinaus sind die in der amtlichen Biotopkartierung erfassten Flächen, Bodendenkmäler sowie bereits planungsrechtlich gesicherte Ausgleichsflächen (Teilgeltungsbereich C), jeweils mit ihren Bezeichnungen nachrichtlich übernommen. Gleiches gilt für die Abgrenzungen des Landschaftsschutzgebietes „Amperauen mit Hebertshauser Moos und Inhauser Moos“ und des FFH-Gebietes 7734-301 „Gräben und Niedermoorreste im Dachauer Moos“.

5. Erschließung und Verkehr

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist derzeit bereits erschlossen und an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Verkehrserschließung erfolgt über die Bajuwarenstraße (St 2063). Um die Auswirkungen einer Gewerbegebietsausweisung auf das bestehende Verkehrsnetz abschätzen zu können, wurde von der *gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH, München - Karlsruhe*, eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Die Untersuchungsergebnisse sind im Bericht vom Juli 2017 zusammengefasst.

Die Verkehrsuntersuchung stützt sich auf eine aktuelle Verkehrserhebung über 24 Stunden an zwei Knotenpunkten. Zur Abbildung der Verkehrsmengen wurde das Verkehrsmodell Karlsfeld herangezogen. Dieses wurde anhand der aktuellen Verkehrserhebungen im Bestand kleinräumig nachkalibriert. Diese Änderungen wurden im Prognose-Nullfall-Modell für das Jahr 2025 übertragen und die Verkehrsmengen in einer Darstellung über 24 Stunden abgebildet.

Die Neuverkehrsmenge für die geplante Gewerbebenutzung wurde anhand einer Bosserhoff-Berechnung mit der Annahme von Handwerksbetrieben, Produktion und Büros auf etwa 3.800 Kfz-Fahrten pro Tag abgeschätzt und auf das Prognose-Nullfall-Modell umgelegt. Die Anbindung des Gewerbegebiets erfolgt direkt über die Bajuwarenstraße, da eine Erschließung über die Schleißheimer Straße aufgrund des FFH-Schutzgebietes des Schleißheimer Kanals nicht möglich ist. Anhand der Planfallberechnung erfolgte die Ableitung der Bemessungsverkehre an den zwei erhobenen Knotenpunkten sowohl für die morgendliche als auch für die abendliche Spitzenstunde.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen zeigen, dass aufgrund starker Verkehrszunahmen in der Prognose auch ohne Realisierung des Gewerbegebiets die beiden untersuchten Knotenpunkte bereits im Prognose-Nullfall nicht mehr ausreichend leistungsfähig sind. Dabei weist die Lichtsignalanlage Schleißheimer Straße/ Alte Römerstraße/ Bajuwarenstraße im Bestand schon einen Ausbauzustand auf, der in der Prognose nicht mit einfachen signaltechnischen Mitteln optimiert werden kann.

Unabhängig von der Höhe der erzeugten Neuverkehre des geplanten Gewerbegebiets ist eine leistungsfähige Abwicklung des Verkehrs im Prognosenetz nicht möglich, d.h. auch eine Reduzierung der Nutzungen und damit der Neuverkehre würde nicht zu einer leistungsfähigen Lösung führen. Nach Auffassung des Fachgutachters sollte daher eine zusätzliche oder geänderte verkehrliche Erschließung des geplanten Gebiets diskutiert werden, z.B. mithilfe einer Anbindung an den Kreisverkehr Schleißheimer Straße/ Kopernikusstraße. Eine derartige Anbindung scheidet aber aufgrund der dann notwendig werdenden Querung des Schleißheimer Kanals, der als FFH-Gebiet unter Schutz steht, aus.

Die Ver- und Entsorgung ist insgesamt gesichert. Sie erfolgt durch die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsträger. Die in der weiteren Planfolge mögliche Bebauung kann an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden. Es stehen ausreichende Kapazitäten zur Verfügung.

6. Immissionsschutz

Wegen der stark befahrenen Hauptverkehrswege (Bajuwarenstraße, Schleißheimer Straße und Bundesstraße B 471) und dem Gewerbegebiet „Schwarzer Graben“ der Großen Kreisstadt Dachau besteht eine Vorbelastung durch Lärm, Gerüche und Luftschadstoffe, die aber augenscheinlich unterhalb von gesetzlich geregelten Grenzwerten oder Erheblichkeitsschwellen im Sinne des Schutzstandards des BImSchG liegen.

Zur Abschätzung der Lärmemissionen des beabsichtigten Gewerbegebietes auf die umgebenden Nutzungen wurde von der *Müller-BBM GmbH, Planegg*, eine schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. M127491/01 mit Datum vom 21.04.2016) erstellt, die zu folgenden Ergebnissen gelangt:

Die Schallemissionen aus dem beabsichtigten Gewerbegebiet werden u.a. durch die Schutzwürdigkeit der im Außenbereich westlich der Bajuwarenstraße liegenden Wohnnutzungen begrenzt. Vor allem aber durch die Wohnnutzungen (WA-Gebiet und WR-Gebiet) nordwestlich des Kreuzungsbereichs Schleißheimer Straße / Alte Römer Straße im Gebiet der Großen Kreisstadt Dachau müssen für den Gewerbestandort der Gemeinde Karlsfeld aufgrund der Vorbelastung durch bestehende bzw. schon geplante Gewerbegebiete der Stadt Dachau weitere Einschränkungen in einem späteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden.

Die Untersuchung erbringt allerdings den Nachweis, dass die Anforderungen der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die Festsetzung von Schallemissionskontingenten nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ mit Zusatzkontingenten eingehalten werden können. Durch die ermittelten Schallemissionskontingente inkl. Zusatzkontingente sind für eine Vielzahl von gewerblichen Nutzungen tagsüber kaum Einschränkungen zu erwarten. Während der Nachtzeit müssen jedoch die geringen zulässigen Schallemissionen in Richtung der Wohngebiete der Stadt Dachau besonders beachtet werden.

Zur Verdeutlichung der Konfliktlage wurde die Gewerbegebietsdarstellung allseitig mit dem Planzeichen Nr. 15.6 („Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“) der Planzeichenverordnung (PlanzV) versehen. Die Planlegende erklärt das Planzeichen als „Vorkehrungen zum Immissionsschutz (Lärmschutz) erforderlich“ und stellt klar: „Die Schallemissionen aus dem Gewerbegebiet werden in einem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren mit Emissionskontingenten inklusive richtungsbezogenen Zusatzkontingenten nach DIN 45691:2006-12 „Schallkontingentierung“ beschränkt werden. Der Nachweis der Einhaltung ist im Bauvollzug zu führen.“

Im Rahmen der Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplanes wird in Einbeziehung der geplanten Bebauung eine überarbeitete schalltechnische Untersuchung mit festgesetzten Emissionskontingenten sowie für die Verkehrsimmissionen auf der Basis aktueller Prognosen vorgelegt.

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern finden weder die Abstandsempfehlungen des KAS-18-Leitfadens Anwendung, noch sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3

Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG zu erwarten.

Unter Einhaltung von technischen Normen und fachgesetzlichen Bestimmungen kann demgemäß grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass für die in der weiteren Planfolge zulässigen, gewerblichen Nutzungen maßgebliche Richt- oder Grenzwerte der Immissionsschutzgesetzgebung weder erreicht noch überschritten werden. Schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft können nach dem augenblicklichen Kenntnisstand insoweit ausgeschlossen werden.

7. Naturhaushalt, Eingriffsregelung und besonderer Artenschutz Naturhaushalt und Landschaftsbild

Durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ordnet die Gemeinde Karlsfeld für die vier Teilgeltungsbereiche A, B, C und D ihr Bodennutzungskonzept neu. Die Belange des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes finden im Teilgeltungsbereich A in Form der Darstellungen „Grünfläche“, „Wasserfläche“, „Ausgleichsfläche“, „erforderliche Ortsrandeingrünung“ und „Pflanzung von Einzelbäumen, Baumgruppen usw.“ sowie der Einhaltung eines Mindestabstandes des Gewerbegebietes zum Schleißheimer Kanal (FFH-Gebiet) und zum südlich gelegenen Biotop (Hecke) eine hinreichende Berücksichtigung. Für die Teilgeltungsbereiche B, C und D erfolgt keine Änderung des Bodennutzungskonzeptes. Hier wird lediglich eine Unterschutzstellung der Flächen als Landschaftsschutzgebiet vorgeschlagen, um den Außenbereich von privilegierten Vorhaben freizuhalten, die Funktionen des Naturhaushaltes zu stärken und das charakteristische Landschaftsbild zu erhalten.

Eingriffsregelung

Im Teilgeltungsbereich A wird die bisherige Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ u.a. durch die Flächendarstellung „Gewerbegebiet GE“ ersetzt, wodurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen neuen Gewerbestandort in diesem Bereich geschaffen werden sollen. In der weiteren Folge des Planvorhabens kann hierdurch ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG in einem Umfang von ca. 72.000 m² (7,2 ha) bewirkt werden.

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 2. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellten Gewerbegebietsflächen können funktionsbedingt einen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ > 0,35) aufweisen, wodurch die aktuellen Funktionen der derzeit unversiegelten Flächen für den Naturhaushalt eingeschränkt werden oder gänzlich verloren gehen. Die Auswirkungen werden deshalb, entsprechend dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", als Eingriffsschwere "Typ A" bewertet.

Der Ausgangszustand der Eingriffsflächen hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist insgesamt als mittel einzustufen. Die Spanne des Kompensationsfaktors liegt demzufolge zwischen 0,8 und 1,0. 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. 57.600 m² bis 72.000 m² erforderlich werden.

In der 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist im Teilgeltungsbereich A eine Ausgleichsfläche im einem Umfang von ca. 90.500 m² dargestellt, die der Gewerbegebietsdarstellung zum Ausgleich zugeordnet werden kann.

Die Unterschutzstellungsvorschläge als Landschaftsschutzgebiet in den Teilgeltungsbereichen B, C und D bedingen in der weiteren Planfolge keine Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass hierfür kein Kompensationserfordernis besteht. Die im Teilgeltungsbereich C gelegene Ausgleichsfläche ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde enthalten und einem konkreten Vorhaben zum Ausgleich zugeordnet.

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. Zur Klärung der Sachlage wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das *Büro für Landschaftsökologie Dipl.-Ing. (FH) Hartmut Schmid, Donaustauf*, durchgeführt. Das Ergebnis ist im Bericht vom 07.10.2017 niedergelegt. Untersucht wurde die Betroffenheit von prüfungsrelevanten Tierarten, die in der Planfolge ihren bisherigen Lebensraum ggf. verlieren können. Zusammenfassend kann folgendes festgestellt werden:

Bei der Bearbeitung der saP konnten aufgrund der Lebensraumausstattung Vorkommen mehrerer Artengruppen (Pflanzen, Reptilien, Amphibien, Fische, Weichtiere, Libellen, Käfer, Tag- und Nachtfalter) bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden.

Bei den Fledermäusen wurden Flugaktivitäten von mindestens vier verschiedenen Arten festgestellt. Vorkommen weiterer Arten sind im Umfeld belegt. Durch das Planvorhaben (Teilgeltungsbereich A) können in der weiteren Folge Nahrungshabitate und Flugwege von Fledermäusen beeinträchtigt werden. Unter Berücksichtigung der in der saP genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in der weiteren Planung liegt aber für die vom Vorhaben betroffenen Fledermausarten kein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 vor. Ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko ist nicht zu erwarten. Auch sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand lokaler Populationen zu befürchten, so dass sich deren Erhaltungszustand vorhabenbedingt nicht verschlechtern wird.

Es wurden 30 Brutvogelarten festgestellt. Die meisten Arten zählen zu den sog. Allerweltsarten, für die keine Prüfung von Verbotstatbeständen erforderlich ist. In die genauere Prüfung wurden nur die Arten Dorngrasmücke, Feldlerche, Goldammer und Stieglitz einbezogen. Unter Berücksichtigung der in der saP genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen liegt aber auch für diese in der weiteren Folge vom Vorhaben betroffenen Vogelarten kein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 vor. Ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko ist nicht gegeben. Auch sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand lokaler Populationen zu erwarten, so dass sich deren Erhaltungszustand vorhabenbedingt nicht verschlechtern wird.

Da die genaue Lage bzw. das Ausmaß der baulichen Nutzung zum derzeitigen Planungsstand noch nicht erkennbar ist, ist eine abschließende Beurteilung der Betroffenheit nicht möglich. Es wird aber angenommen, dass keine artenschutzrechtlichen Konflikte bestehen die zu durchgreifenden Hindernissen für die nachfolgende, verbindliche Bauleitplanung und den späteren Bebauungsplanvollzug führen könnten. Ggf. müssen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die zur Konfliktlösung vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen oder CEF-Maßnahmen überprüft und gesichert werden.

Eine Ausnahme von den Verboten entsprechend § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

8. 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.

Der Schleißheimer Kanal ist unter der Inventarnummer D-1-7734-0200 in der Bayerischen Denkmalliste als Bodendenkmal und unter der Inventarnummer D-1-74-115-81 als Baudenkmal erfasst (Kanal der frühen Neuzeit, Abschnitt des Schleißheimer Kanalsystems, sog. Dachauer Kanal). Der Kanal liegt außerhalb des räumlichen Teilgeltungsbereichs A. Der Abstand zwischen der beabsichtigten baulichen Nutzung und dem Schleißheimer Kanal beträgt ca. 30 m, so dass eine Beeinträchtigung des Denkmals ausgeschlossen ist. Insbesondere die Planungen und künftigen Gestaltungen entlang des Bau- und Bodendenkmals „Dachau-Schleißheimer-Kanal“ sollen auf Ebene der konkreten Bauleitplanung mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt werden, da die Planungen sind grundsätzlich geeignet sind, sich negativ auf das o.a. Bau- und Bodendenkmal in seinem bisher gegebenen überlieferten Erscheinungsbild und in seiner bisherigen Einbettung in die Landschaft auszuwirken.

- D-1-74-115-81, Teil des Schleißheimer Kanalsystems, sog. Dachauer Kanal, siehe hierzu bei Schleißheimer Schlösser.

- E-1-84-135-1, Die Schleißheimer Schlösser mit den Gärten bilden eine der größten Schlossanlagen Europas und als solches ein Ensemble. Deren geschichtliche und künstlerische Bedeutung sind herausragend und der Schlossanlage fällt ein internationaler Rang zu. Mit dem Kanal- und Sichtachsensystem war die Anlage weitreichend prägend und ordnend. Der Kauf und Tausch der Schleißheimer Schwaigen durch Herzog Wilhelm V. von Bayern 1595 markiert den Beginn des

wittelsbachischen Ausbaus als landesherrliche Hofhaltung. Wilhelm V. benutzte die Schwaige als landwirtschaftlichen Ökonomiebetrieb weiter und erweiterte diese kontinuierlich. Aus dieser ersten Bauphase stammen der Tor- und Uhrenturm am Übergang zwischen Wilhelms- und Maximilianshof und Kellermauern des Wilhelmsbaus. Wilhelm übergab 1598 die Regierungsgeschäfte seinem Sohn Maximilian I., der 1616 gegen eine Leibrente die Schleißheimer Anlage übernahm. Schon 1617 ließ er das vom Vater erbaute Herrenhaus bis auf den Keller abbrechen und in kurzer Zeit entstand ein an oberitalienischen Villenbauten orientierter Neubau, das jetzt so genannte Alte Schloss. An der Ausstattung der Räume mit Stuck und Fresken war Peter Candid beteiligt und bis etwa 1623 waren die Arbeiten abgeschlossen. Das Alte Schloss ist Teil des Maximilianhofs, ein mit Wohnbauten gesäumter Hof. Diesem westlich vorgelagert ist der weit größere Wilhelmshof. Die Wirtschaftsgebäude am Wilhelmshof gehen in die Zeit um 1600 zurück, wurden aber im 18. Jahrhundert weitgehend baulich ersetzt. Davon sind vor allem die Bauten an der Nordseite erhalten und das ehemalige Brauhaus im Südwesten. Etwa 1,3 Kilometer Luftlinie östlich entfernt setzt sich die Baugeschichte mit der Anlage von Schloss Lustheim fort. Der junge Kurfürst Max Emanuel von Bayern ließ das als Jagdschloss konzipierte Bauwerk nach Entwurf des Graubündner Architekten Federico Zuccalli ab 1684 errichten und gleichzeitig, ebenfalls nach Entwürfen von Zuccalli, den Garten anlegen. In der Achse zum Alten Schloss gelegen war es Blickpunkt der Sichtachse und bildet ein eigenes, mit Broderien umfasstes Areal. Die entlang der Kanäle geplanten Kolonnadenbauten, die die beiden Seitenpavillons baulich miteinander verbinden sollten, kamen über ein Anfangsstadium nicht hinaus. Trotz dieser Unvollständigkeit bildet Lustheim mit den beiden Seitenpavillons innerhalb des Ringkanals eine eigene Einheit. Schon gleichzeitig mit dem Bau von Lustheim ließ Max Emanuel Zuccalli Pläne für ein neues Schloss ausarbeiten. Zuccalli ging zunächst von Umbau und Erweiterung des Alten Schlosses aus. Gegen Ende des 17. Jahrhunderts sahen die Pläne einen weitgehenden Neubau vor, bei dem das Alte Schloss lediglich einen untergeordneten Westflügel gebildet hätte. Nach mehreren Planungsphasen wurde ab 1701 der Bau des Neuen Schlosses in Angriff genommen. Bis 1704 entstand der Rohbau des Mittelteils, der südliche Pavillon mit Verbindungsgang, vom nördlichen Pavillon standen nur wenige Mauern. Nach der Schlacht von Höchstädt/Blindheim am 13. August 1704 und der Flucht Max Emanuels nach Frankreich sowie die Verhängung der Reichsacht wurden die Arbeiten eingestellt. Nach seiner Rückkehr 1715 wurde Joseph Effner zum Hofbaumeister berufen und er führte den Bau des Neuen Schlosses mit einigen Umplanungen weiter. Auch bei der Planung zu den Gärten kam es zu einem Wechsel. So konnte Max Emanuel während seines Exils am Hofe Ludwigs XIV. in Versailles Dominique Girard kennen lernen, einen Schüler von Charles Le Brun und André Le Notre. Girard plante die Gärten um und legte ein noch größeres Gewicht auf das Wasser und die Wasserspiele mit Kaskaden und Fontänen. Die Wasserachsen innerhalb der Gärten und die verbindenden Zu- und Ableitungen sind im Wesentlichen auf die Veranlassung Max Emanuels angelegt worden. Zwar war bereits 1611 ein erster Würmkanal gegraben worden, der die Innenhöfe der Schwaige mit Wasser versorgte und Mühlen antrieb, doch wurde erst ab 1687 bei der Gartenplanung durch Zuccalli mit dem Bau eines umfassenden Kanalsystems begonnen. Der von der Isar abgeleitete Schleißheimer Kanal tritt hinter Lustheim in die Gartenanlage hinein und verzweigt sich dort im Halbkreis um das Schloss. Ein weiterer Kanal, der Karlsfelder Kanal, ist von der Würm abgeleitet und führt südlich des Wilhelmshofs in die Gärten ein. Bei Luftangriffen wurde das Alte Schloss schwer beschädigt und das gesamte Dach sowie viele Räume vernichtet. Erst 1970 begann man mit dem Wiederaufbau des Alten Schlosses. Auch die Gärten und Neues Schloss waren beschädigt. Besonders schwer war der Wilhelmshof getroffen worden, bei dem ganze Flügel nach 1945 abgebrochen worden sind. Bis in die 1990er Jahre hinein wurde der Hof mit Neubauten in der historischen Dimension wieder umbaut. Die Schleißheimer Schlossanlage setzt sich von Westen nach Osten aus Wilhelms- und Maximilianshof mit Altem Schloss, dem langgestreckten und riegelhaften wirkenden Pavillonbau des Neuen Schlosses und dem in einiger Entfernung dazu liegenden Schloss Lustheim zusammen. Alle baulichen Anlagen sind in Garten- oder Grünanlagen gebettet, insbesondere zwischen Neuem Schloss und Lustheim ist ein weitläufiger mit Weg- und Wasserachsen formal angelegte Gartenbereich. Weit in die Landschaft ausgreifend ist das Kanal- und Sichtachsensystem um die Schlossanlage und der Schlossanlage fällt ein internationaler Rang zu. Mit dem Kanal- und Sichtachsensystem war die Anlage weitreichend prägend und ordnend. Der Kauf und Tausch der Schleißheimer Schwaigen durch Herzog Wilhelm V. von Bayern 1595 markiert den Beginn des wittelsbachischen Ausbaus als landesherrliche Hofhaltung. Wilhelm V. benutzte die Schwaige als landwirtschaftlichen Ökonomiebetrieb weiter und erweiterte diese kontinuierlich. Aus dieser ersten Bauphase stammen der Tor- und Uhrenturm am Übergang zwischen Wilhelms- und Maximilianshof und Kellermauern des Wilhelmsbaus. Wilhelm übergab 1598 die Regierungsgeschäfte seinem Sohn Maximilian I., der 1616 gegen eine Leibrente die Schleißheimer Anlage übernahm. Schon 1617 ließ er das vom Vater erbaute Herrenhaus bis auf den

Keller abbrechen und in kurzer Zeit entstand ein an oberitalienischen Villenbauten orientierter Neubau, das jetzt so genannte Alte Schloss. An der Ausstattung der Räume mit Stuck und Fresken war Peter Candid beteiligt und bis etwa 1623 waren die Arbeiten abgeschlossen. Das Alte Schloss ist Teil des Maximilianhofs, ein mit Wohnbauten gesäumter Hof. Diesem westlich vorgelagert ist der weit größere Wilhelmshof. Die Wirtschaftsgebäude am Wilhelmshof gehen in die Zeit um 1600 zurück, wurden aber im 18. Jahrhundert weitgehend baulich ersetzt. Davon sind vor allem die Bauten an der Nordseite erhalten und das ehemalige Brauhaus im Südwesten. Etwa 1,3 Kilometer Luftlinie östlich entfernt setzt sich die Baugeschichte mit der Anlage von Schloss Lustheim fort. Der junge Kurfürst Max Emanuel von Bayern ließ das als Jagdschloss konzipierte Bauwerk nach Entwurf des Graubündner Architekten Federico Zuccalli ab 1684 errichten und gleichzeitig, ebenfalls nach Entwürfen von Zuccalli, den Garten anlegen. In der Achse zum Alten Schloss gelegen war es Blickpunkt der Sichtachse und bildet ein eigenes, mit Broderien umfasstes Areal. Die entlang der Kanäle geplanten Kolonnadenbauten, die die beiden Seitenpavillons baulich miteinander verbinden sollten, kamen über ein Anfangsstadium nicht hinaus. Trotz dieser Unvollständigkeit bildet Lustheim mit den beiden Seitenpavillons innerhalb des Ringkanals eine eigene Einheit. Schon gleichzeitig mit dem Bau von Lustheim ließ Max Emanuel Zuccalli Pläne für ein neues Schloss ausarbeiten. Zuccalli ging zunächst von Umbau und Erweiterung des Alten Schlosses aus. Gegen Ende des 17. Jahrhunderts sahen die Pläne einen weitgehenden Neubau vor, bei dem das Alte Schloss lediglich einen untergeordneten Westflügel gebildet hätte. Nach mehreren Planungsphasen wurde ab 1701 der Bau des Neuen Schlosses in Angriff genommen. Bis 1704 entstand der Rohbau des Mittelteils, der südliche Pavillon mit Verbindungsgang, vom nördlichen Pavillon standen nur wenige Mauern. Nach der Schlacht von Höchstädt/Blindheim am 13. August 1704 und der Flucht Max Emanuels nach Frankreich sowie die Verhängung der Reichsacht wurden die Arbeiten eingestellt. Nach seiner Rückkehr 1715 wurde Joseph Effner zum Hofbaumeister berufen und er führte den Bau des Neuen Schlosses mit einigen Umplanungen weiter. Auch bei der Planung zu den Gärten kam es zu einem Wechsel. So konnte Max Emanuel während seines Exils am Hofe Ludwigs XIV. in Versailles Dominique Girard kennen lernen, einen Schüler von Charles Le Brun und André Le Notre. Girard plante die Gärten um und legte ein noch größeres Gewicht auf das Wasser und die Wasserspiele mit Kaskaden und Fontänen. Die Wasserachsen innerhalb der Gärten und die verbindenden Zu- und Ableitungen sind im Wesentlichen auf die Veranlassung Max Emanuels angelegt worden. Zwar war bereits 1611 ein erster Würmkanal gegraben worden, der die Innenhöfe der Schwaige mit Wasser versorgte und Mühlen antrieb, doch wurde erst ab 1687 bei der Gartenplanung durch Zuccalli mit dem Bau eines umfassenden Kanalsystems begonnen. Der von der Isar abgeleitete Schleißheimer Kanal tritt hinter Lustheim in die Gartenanlage hinein und verzweigt sich dort im Halbkreis um das Schloss. Ein weiterer Kanal, der Karlsfelder Kanal, ist von der Würm abgeleitet und führt südlich des Wilhelmshofs in die Gärten ein. Bei Luftangriffen wurde das Alte Schloss schwer beschädigt und das gesamte Dach sowie viele Räume vernichtet. Erst 1970 begann man mit dem Wiederaufbau des Alten Schlosses. Auch die Gärten und Neues Schloss waren beschädigt. Besonders schwer war der Wilhelmshof getroffen worden, bei dem ganze Flügel nach 1945 abgebrochen worden sind. Bis in die 1990er Jahre hinein wurde der Hof mit Neubauten in der historischen Dimension wieder umbaut. Die Schleißheimer Schlossanlage setzt sich von Westen nach Osten aus Wilhelms- und Maximilianshof mit Altem Schloss, dem langgestreckten und riegelhaften wirkenden Pavillonbau des Neuen Schlosses und dem in einiger Entfernung dazu liegenden Schloss Lustheim zusammen. Alle baulichen Anlagen sind in Garten- oder Grünanlagen gebettet, insbesondere zwischen Neuem Schloss und Lustheim ist ein weitläufiger mit Weg- und Wasserachsen formal angelegte Gartenbereich. Weit in die Landschaft ausgreifend ist das Kanal- und Sichtachsensystem um die Schlossanlage.

Im Südosten des Teilgeltungsbereichs A (Fl.Nrn. 172/0, 174/0, 174/2, 175/2 und 175/3 der Gemarkung Karlsfeld) befindet sich unter Nr. D-1-7734-0192 eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Das Bodendenkmal ist nachrichtlich übernommen. Gleiches gilt für den Bereich der Bajuwarenstraße, in dem eine Straße, vermutlich des Mittelalters verläuft (Nr. 7734/0123). Die Abgrenzung dieses Bodendenkmals greift deutlich in den Teilgeltungsbereich A ein. Das Bodendenkmal ist nachrichtlich im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde vermerkt, in der aktuellen Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege jedoch nicht mehr genannt.

Vorsorglich wird 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. Bauliche und sonstige Maßnahmen in der Nähe von Baudenkmalern bedürfen i.d.R. der Erlaubnis nach Art. 6 und/oder Art. 7 BayDSchG (Erlaubnispflicht/Grabungserlaubnis). Ein Grabungsschutzgebiet besteht nicht.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sollen in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege gerade für die Bodendenkmäler Regelungen getroffen werden, um in den betroffenen Bereichen evtl. Eingriffe zu vermeiden oder zu minimieren.

Insbesondere der Bereich des Bodendenkmals, der in der zukünftigen Ausgleichsfläche liegt, kann so gestaltet werden, dass hier kein Eingriff erfolgt.

9. Klimaschutz

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans trifft eine grundsätzliche Entscheidung über den Umfang und die Lage einer gewerblichen Siedlungserweiterung sowie die Unterschutzstellung von Flächen als Landschaftsschutzgebiet, um diese dauerhaft von einer baulichen Nutzung freizuhalten. Durch die gemeindliche Planungsabsicht wird die bioklimatische Funktion des regionalen Grünzuges nicht beeinträchtigt, wie das hierzu erstellte Fachgutachten des Deutschen Wetterdienstes bestätigt.

Das amtliche Gutachten „Wind- und Klimaverhältnisse in Karlsfeld“ (Deutscher Wetterdienst DWD, 25.01.2010) gelangt zu dem Ergebnis, dass die bioklimatische Funktion des regionalen Grünzuges der Planungsabsicht der Gemeinde Karlsfeld nicht entgegensteht, da das durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplans planungsrechtlich vorbereitete Gewerbegebiet relativ zum Gesamtgebiet des regionalen Grünzuges nur einen kleinen Flächenanteil einnimmt und daher in klimatischer Hinsicht vornehmlich eng begrenzte, lokale Auswirkungen nach sich ziehen wird:

„Das im Rahmen des Neuen Flächennutzungsplans im Bereich Bajuwarenstraße – Schleißheimer Straße geplante Gewerbegebiet verändert natürlicher Weise die klimatischen Bedingungen auf der Fläche selbst. Der regionale Grünzug wird in seiner Fläche zwar etwas eingeschränkt, die klimatische Wirkung aber nur unwesentlich. Die verbleibende Breite des Grünzuges hält seine Funktion in jedem Fall aufrecht, zudem betreffen die auf der Fläche selbst wirksamen Einschränkungen nur die bodennahe Luftschicht. Über dieser bodennahen Schicht und auch über der Bebauung bleibt die für die Durchlüftung wichtige südwestliche Strömung ohne Einschränkungen erhalten. Zudem ist auch im derzeitigen Zustand die bodennahe Strömung schon etwas eingeschränkt. Aus rein klimatischer Sicht ist die Bebauung entsprechend den vorgelegten Plänen ohne wesentliche Auswirkung auf den regionalen Grünzug.“

10. Soziale Belange und sonstige Belange

Durch das Planvorhaben beabsichtigt die Gemeinde im Teilgeltungsbereich A die Zulässigkeit eines Gewerbegebietes GE bauplanungsrechtlich vorzubereiten, um sowohl für bereits am Ort ansässige, leistungsstarke mittelständische Unternehmen Möglichkeiten für eine bedarfs- und funktionsgerechte Weiterentwicklung als auch für die Neuansiedelung von Betrieben zu schaffen. Planungsziel ist die langfristige Sicherung einer ausgewogenen kommunalen Siedlungs-, Wirtschafts- und Sozialstruktur in der stark wachsenden Gemeinde und Region sowie eine Verbesserung des quantitativen und qualitativen Arbeitsplatzangebotes.

Die in der weiteren Planfolge zulässigen Vorhaben werden sich dabei nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in der unmittelbaren Nachbarschaft bereits arbeitenden und wohnenden Menschen im sozialen Bereich auswirken.

11. Wesentliche Umweltwirkungen

In der Folge der 2. Änderung des Flächennutzungsplans sind für den Teilgeltungsbereich A in bauplanungsrechtlicher Hinsicht keine negativen Umweltauswirkungen in einem mehr als gering bis mäßig erheblichen Umfang zu erwarten. Für die Teilgeltungsbereiche B, C und D könne negativen Umweltwirkungen gänzlich ausgeschlossen werden.

12. Flächenübersicht

Die 2. Änderung des FNP stellt Flächennutzungen in folgendem Umfang dar:

Fläche des Geltungsbereichs gesamt (A, B, C und D):	F =	ca.	57,08 ha	100,0 %
davon:				
• Teilgeltungsbereich A	F =	ca.	23,00 ha	40,3 %
• Teilgeltungsbereich B	F =	ca.	12,86 ha	22,6 %
• Teilgeltungsbereich C	F =	ca.	9,55 ha	16,7 %
• Teilgeltungsbereich D	F =	ca.	11,67 ha	20,4 %
	F =	ca.	23,00 ha	100,0 %
Teilgeltungsbereich A davon:				
• Gewerbegebiet GE (einschl. Straßen)	F =	ca.	7,20 ha	31,3 %
• Wasserfläche	F =	ca.	0,85 ha	3,7 %
• Grünfläche davon:	F =	ca.	14,95 ha	65,0 %
Ausgleichsfläche	F =	ca.	9,05 ha	

Teil II Umweltbericht

1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und nach § 2a Abs. 1 BauGB in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen und ist Trägerverfahren der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und ggf. erforderlicher, weiterer Prüfverfahren nach der Umweltgesetzgebung.

Die Resultate der Umweltprüfung sind in das Abwägungsergebnis zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans eingeflossen und werden im nachfolgenden Umweltbericht als einem gesonderten Bestandteil der Begründung zusammengefasst.

1.1 Kurzdarstellung des Plangebietes sowie von Zielen und Inhalten der Flächennutzungsplanänderung

Der Änderungsbereich besteht aus den vier Teilgeltungsbereichen A, B, C und D und liegt im nördlichen Gemeindegebiet. Er wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzt. Durch das Planvorhaben beabsichtigt die Gemeinde im Teilgeltungsbereich A die Zulässigkeit eines Gewerbegebietes GE bauplanungsrechtlich vorzubereiten, um sowohl für bereits am Ort ansässige, leistungsstarke mittelständische Unternehmen Möglichkeiten für eine bedarfs- und funktionsgerechte Weiterentwicklung, als auch für die Neuansiedelung von Betrieben zu schaffen. Planungsziel ist die langfristige Sicherung einer ausgewogenen kommunalen Siedlungs-, Wirtschafts- und Sozialstruktur in der stark wachsenden Gemeinde und Region sowie eine Verbesserung des quantitativen und qualitativen Arbeitsplatzangebotes.

In den Teilgeltungsbereichen B, C und D erfolgen hingegen lediglich Vorschläge zur Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet, ohne dass hierfür das bisherige Bodennutzungskonzept geändert wird.

1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden / Fläche

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die sog. Bodenschutzklausel dient dem Schutz der Freifläche 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.

Bewertung

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans stellt ein Gewerbegebiet GE in einem Umfang von ca. 72.000 m² dar.

Die in der 2. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellte Art der Bodennutzung entspricht den Leitvorstellungen der Gemeinde und leistet einen wichtigen Beitrag für eine geordnete städtebauliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung des dynamischen Wachstums der Gemeinde und der Gesamtregion. Sie ist insoweit städtebaulich erforderlich und sachgerecht.

Innenentwicklungspotenziale für eine gewerbliche Entwicklung sind tatsächlich nicht vorhanden bzw. stehen aufgrund gegenteiliger Eigentümerinteressen nicht zur Verfügung.

2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die örtliche Bauleitplanung ist in das System der raumbezogenen Gesamtplanung eingebunden und kann nicht losgelöst von den Erfordernissen betrachtet werden, die sich aus den besonderen überörtlichen Anforderungen ergeben. Im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans sind demgemäß neben den Bestimmungen der Fachgesetze auch die Ziele und Grundsätze von Fachplanungen zu berücksichtigen.

2.1 Fachgesetze

Ziele zum Schutz und zur Verbesserung der Umwelt sind in jedem Gesetz, welches Regelungen zur Umwelt oder einzelnen Umweltmedien (Schutzgütern) enthält, verankert. Die Umweltschutzziele der

Fachgesetze finden ihren Niederschlag in den allgemeinen Grundsätzen der Raumordnung (BayLplG, Art. 5 und Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP) und der Bauleitplanung. Ziele des Umweltschutzes, die im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans von Belang sind, lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

Schutzgut Mensch:

- Sicherung der Lebensgrundlagen
- Erhalt der Landschaft als Kultur- und Erholungsraum • Vermeiden von Belastungen (z.B. Lärm, Luftverunreinigungen)

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:

- Erhalt der biologischen Vielfalt
- Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
- Sicherung der Lebensräume gefährdeter Arten
- Erhalt lebensraumtypischer Standortverhältnisse
- Vermeidung der Zerschneidung von Lebensräumen
- Erhalt und Entwicklung großräumiger Freiraumstrukturen
- Schaffung und Erhalt von Biotopverbundstrukturen

Schutzgut Boden:

- Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen

Schutzgut Fläche (korrespondiert mit dem Schutzgut Boden):

- Flächensparen, schonender Umgang mit Grund und Boden
- Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen

Schutzgut Wasser

- Sicherung der Qualität und Quantität des Grundwassers

Schutzgut Luft/Klima

- Erhalt von Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebieten

Schutzgut Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Erhalt der charakteristischen Landschafts- und Ortsbilder
- Erhalt von Boden- und Kulturdenkmälern

Grundsätzlich sind schutzgutübergreifend die Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in Verbindung mit den hierzu erlassenen Bundes-Immissionsschutzverordnungen (BImSchV) zu beachten. Die Bestimmungen verfolgen den Zweck, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Umweltschutzziele hinsichtlich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft finden sich insbesondere in den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes ((BNatSchG), des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG), der VogelschutzRichtlinie und der FFH-Richtlinie.

Bezogen auf das Schutzgut Boden haben sowohl das Baugesetzbuch (BauGB) für bauliche Maßnahmen, als auch das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bodenschutzverordnung (BBodSchV) den Zweck, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern bzw. wiederherzustellen. Hierzu sind u.a. Vorsorgemaßnahmen gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Die Umweltziele bezüglich des Schutzgutes Wasser werden durch das Bundesgesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) und das Bayerische Wassergesetz (BayWG) umgesetzt. In Wasserschutzgebieten sowie in Überschwemmungsgebieten können bestimmte Handlungen verboten oder nur beschränkt zulässig sein.

Hinsichtlich der Kulturgüter und der sonstigen Sachgüter ist u.a. das Denkmalschutzgesetz (DSchG) relevant.

2.2 Übergeordnete Fachplanungen

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018)

Nach § 2 Raumordnungsgesetz (ROG) soll durch die Instrumente der Raumordnung eine nachhaltige Raumentwicklung bewirkt werden, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen führt. Nach § 8 ROG sind in den Bundesländern ein landesweiter Raumordnungsplan sowie Regionalpläne für Teilräume der Länder aufzustellen.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018, ist das landesplanerische Gesamtkonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns. Es enthält Ziele, die fachübergreifend die raumbedeutsamen öffentlichen Planungen und Maßnahmen koordinieren. Sie werden auf der Ebene der einzelnen Regionen weiter konkretisiert.

Zentralörtliche Bedeutung

Die Gemeinde Karlsfeld liegt als Grundzentrum (Siedlungsschwerpunkt) im Verdichtungsraum München.

Ziele und Grundsätze

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern nennt eine Vielzahl von Zielen und Grundsätzen zur nachhaltigen Entwicklung, die im Plangebiet zu berücksichtigen sind.

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.*

Zur Wirtschaftsstruktur legt das LEP folgenden Grundsatz fest.

- *5.1 (G): Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

Zur Sicherung der Freiraumstruktur sollen regionale Grünzüge und Grünstrukturen festgelegt werden.

- *7.1.2 (Z) Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen*
- *7.1.4 (Z): In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig.*

Die vorgenannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden im Regionalplan konkretisiert und sind bei der Entwicklung des Bodenkongzeptes im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend als bindende Vorgaben (Ziele der Raumordnung) zu beachten oder in die Abwägung (Grundzüge der Raumordnung) einzustellen.

Regionalplan

Die aktuelle Fassung des Regionalplans (QUELLE: DIGITALE TEXTFASSUNG, STAND 01.11.2014, RPV) enthält für den Geltungsbereich der 2. 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. Derzeit wird der Regionalplan fortgeschrieben.

Naturräumliche Gliederung:

Das gesamte Gemeindegebiet liegt im Bereich der naturräumlichen Haupteinheit 051 „Münchner Ebene“ im Naturraum 05 „Isar-Inn-Schotterplatten“. Der Naturraum „Münchner Ebene“ reicht mit seinem nördlichen Abschnitt in den Landkreis Dachau und ist hier identisch mit dem Landschaftsraum 07 „Dachauer Moos“.

Raumstruktur und überfachliche Ziele:

Die Gemeinde Karlsfeld wird in der Karte 1 „Raumstruktur“ (in der Fassung der 19. Fortschreibung, in Kraft seit 01.12.2005) als Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraums München und Teil der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung „München – Ingolstadt – Nürnberg“ genannt.

Nach den Vorgaben des Regionalplans soll der Stadt- und Umlandbereich München 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 Planungsabsicht der Gemeinde Karlsfeld zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans spiegelt diese raumstrukturellen und überfachlichen Ziele des Regionalplans wider und setzt sie auf der örtlichen Ebene um.

2.3 Bewertung der Planvorgaben

Im Teilgeltungsbereich A soll das bisherige Bodennutzungskonzept der Gemeinde so geändert werden, dass in der weiteren Planfolge ein Gewerbegebiet GE bauplanungsrechtlich zulässig ist. Hierzu wird ein Teil der bisher dargestellten Fläche für die Landwirtschaft durch die Flächendarstellung Gewerbegebiet GE ersetzt. Für die Teilgeltungsbereiche B, C und D bleibt das bisherige Bodennutzungskonzept unverändert, es wird lediglich durch den Vorschlag einer Landschaftsschutzgebietsausweisung überlagert. Die übrigen Flächen des Teilgeltungsbereichs A werden als Grünflächen, teilweise mit Überlagerung „Ausgleichsfläche“ und als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Planungsabsicht der Gemeinde steht in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung. Die Funktionen des Regionalen Grünzugs stehen dem Planvorhaben nicht entgegen, wie insbesondere durch das bioklimatische Gutachten des DWD nachgewiesen werden konnte. Da der Gewerbebestandort an die am Tiefen Graben und nördlich des Schleißheimer Kanals gelegene Bebauung anschließt, ist nach Auffassung der Gemeinde auch das sog. Anbindungsgebot erfüllt. Innenentwicklungspotenziale bestehen hingegen tatsächlich nicht und können demgemäß auch nicht vornehmlich genutzt werden. Schutzzwecke von Schutzgebieten werden in der weiteren Planfolge ebenso wenig beeinträchtigt, wie Maßnahmenziele des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) für den Landkreis Dachau.

Das Planvorhaben sichert und fördert den Bestand der vorherrschenden Betriebsstruktur in der Gemeinde, indem es als Ziel eine Verbesserung der Wirtschaftsstruktur sowie eine quantitative und qualitative Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes verfolgt. Durch die vorgenommene Gewichtung ökonomischer Belange soll langfristig eine ausgewogene kommunale Siedlungs-, Wirtschafts- und Sozialstruktur gewährleistet werden. Die Planungsabsicht spiegelt insoweit die Grundsätze der raumstrukturellen Entwicklung, wie sie im Regionalplan München formuliert sind, wider und setzt sie auf der örtlichen Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung um.

Die beabsichtigte Größenordnung der gewerblichen Siedlungsentwicklung in einem Umfang von insgesamt ca. 7,2 ha ist der örtlichen Lage angemessen. Sie steht sowohl in einem passenden Verhältnis zu den bereits vorhandenen Gewerbebeständen sowie zur Größe der Gemeinde insgesamt. Im Ergebnis kann also festgehalten werden, dass mit Blick auf die Zielrichtung der Planung die erstmalige Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für eine gewerbliche Siedlungsentwicklung in dem beabsichtigten Umfang angemessen und gerechtfertigt ist und darüber hinaus das Planvorhaben den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht.

Im Übrigen wird auf die diesbezüglichen ausführlichen Erläuterungen im Abschnitt 2 der Begründung verwiesen.

3. Bestandsdarstellung, Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes und 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 verbalargumentativ in Form einer dreistufigen Bewertungsskala hinsichtlich einer geringen, mittleren oder hohen Erheblichkeit.

Die im Rahmen der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung beachtlichen Schutzgüter wurden auf der Grundlage der beiden Leitfäden „Eingriffsregelung auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung“, BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2001) und „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 verbalargumentativ.

3.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) sowie möglicher Umweltwirkungen in der Planfolge

Zur differenzierten Beurteilung möglicher Auswirkungen des beabsichtigten kommunalen Bodennutzungskonzeptes 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 allgemeiner 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 des Plangebietes insbesondere der Themenbereich Immissionen zu untersuchen ist.

Immissionsschutz

Wegen der stark befahrenen Hauptverkehrswege (Bajuwarenstraße, Schleißheimer Straße und Bundesstraße B 471) und dem Gewerbegebiet „Schwarzer Graben“ der Großen Kreisstadt Dachau besteht eine Vorbelastung durch Lärm, Gerüche und Luftschadstoffe. In der weiteren Folge der 2. Änderung des Flächennutzungsplans können diese nutzungstypischen Emissionen weiter zunehmen.

Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge

Zur Abschätzung der Lärmemissionen des beabsichtigten Gewerbegebietes auf die umgebenden Nutzungen wurde von der *Müller-BBM GmbH, Planegg*, eine schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. M127491/01 mit Datum vom 21.04.2016) erstellt, die zu folgenden Ergebnissen gelangt:

Die Schallemissionen aus dem beabsichtigten Gewerbegebiet werden u.a. durch die Schutzwürdigkeit der im Außenbereich westlich der Bajuwarenstraße liegenden Wohnnutzungen begrenzt. Vor allem aber durch die Wohnnutzungen (WA-Gebiet und WR-Gebiet) nordwestlich des Kreuzungsbereichs Schleißheimer Straße / Alte Römer Straße im Gebiet der Großen Kreisstadt Dachau müssen für den Gewerbestandort der Gemeinde Karlsfeld aufgrund der Vorbelastung durch bestehende bzw. schon geplante Gewerbegebiete der Stadt Dachau weitere Einschränkungen in einem späteren Bbauungsplanverfahren berücksichtigt werden.

Die Untersuchung erbringt allerdings den Nachweis, dass die Anforderungen der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die Festsetzung von Schallemissionskontingenten nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ mit Zusatzkontingenten eingehalten werden können. Durch die ermittelten Schallemissionskontingente inkl. Zusatzkontingente sind für eine Vielzahl von gewerblichen Nutzungen tagsüber kaum Einschränkungen zu erwarten. Während der Nachtzeit müssen jedoch die geringen zulässigen Schallemissionen in Richtung der Wohngebiete der Stadt Dachau besonders beachtet werden.

Unter Einhaltung von technischen Normen und fachgesetzlichen Bestimmungen kann demgemäß grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass für die in der weiteren Planfolge zulässigen, gewerblichen Nutzungen maßgebliche Richt- oder Grenzwerte der Immissionsschutzgesetzgebung weder erreicht noch überschritten werden. Schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft können diesbezüglich nach dem augenblicklichen Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

im Rahmen der Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplanes wird in Einbeziehung der geplanten Bebauung eine überarbeitete schalltechnische Untersuchung mit festgesetzten Emissionskontingenten sowie für die Verkehrsimmissionen auf der Basis aktueller Prognosen vorgelegt.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist derzeit bereits erschlossen und an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Verkehrserschließung erfolgt über die Bajuwarenstraße (St 2063). Um die Auswirkungen einer Gewerbegebietsausweisung auf das bestehende Verkehrsnetz abschätzen zu können, wurde von *der gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH, München - Karlsruhe*, eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Die Untersuchungsergebnisse sind im Bericht vom Juli 2017 zusammengefasst.

Demnach wurde die Neuverkehrsmenge für die geplante Gewerbebenutzung anhand einer Bosserhoff-Berechnung mit der Annahme von Handwerksbetrieben, Produktion und Büros auf etwa 3.800 KzFahrten pro Tag abgeschätzt und auf das Prognose-Nullfall-Modell umgelegt. Die Anbindung des Gewerbegebiets erfolgt direkt über die Bajuwarenstraße. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen zeigen, dass aufgrund starker Verkehrszunahmen in der Prognose auch ohne Realisierung des Gewerbegebiets die beiden untersuchten Knotenpunkte bereits im Prognose-Nullfall nicht mehr ausreichend leistungsfähig sind. Dabei weist die Lichtsignalanlage Schleißheimer Straße/ Alte Römerstraße/ Bajuwarenstraße im Bestand schon einen Ausbauzustand auf, der in der Prognose nicht mit einfachen signaltechnischen Mitteln optimiert werden kann.

Unabhängig von der Höhe der erzeugten Neuverkehre des geplanten Gewerbegebiets ist eine leistungsfähige Abwicklung des Verkehrs im Prognosenetz demnach nicht möglich, d.h. auch eine Reduzierung der Nutzungen und damit der Neuverkehre würde nicht zu einer leistungsfähigen Lösung führen. Für die in der Umgebung des Teilgeltungsbereichs A wohnenden und arbeitenden Menschen besteht unabhängig von der beabsichtigten Entwicklung eines Gewerbegebietes derzeit bereits eine erhebliche Belästigung durch das hohe Verkehrsaufkommen auf den Hauptverbindungsstraßen. In der weiteren Planfolge würde sich diese Situation noch verschärfen.

Unter Berücksichtigung der derzeit bereits sehr kritisch zu bewertenden Verkehrssituation und der im Prognosefall starken allgemeinen Verkehrszunahme ist mit Blick auf die verkehrsbedingten Emissionen in der weiteren Folge der 2. Änderung des Flächennutzungsplans insgesamt mit keiner Verschlechterung der Bestandssituation in einem mehr als gering erheblichen Umfang zu rechnen.

Beurteilung des Achtungsabstandes zu einem Betriebsbereich nach der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung)

Zur Begrenzung von Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen fordert Artikel 12 der sog. Seveso-II-Richtlinie (Richtlinie 96/82/EG) angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten im Sinne der Richtlinie mit den Mitteln der Raum- und Flächenplanung langfristig sicherzustellen. Um den für die Bauleitplanung verantwortlichen Planungs- und Immissionsschutzbehörden eine Grundlage für die Beurteilung angemessener Abstände zwischen Betriebsbereichen einerseits und schutzbedürftigen Gebieten andererseits an die Hand zu geben, haben die Störfall-Kommission (SFK) und der technische Ausschuss für Anlagensicherheit (TAA) den Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ verabschiedet, der in seiner 2. durch die Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit überarbeiteten Fassung vom November 2010 vorliegt (KAS-18).

Da sich in der Umgebung des Teilgeltungsbereichs A keine Betriebsbereiche gemäß der 12. BImSchV (Störfallverordnung) befinden, ergeben sich hieraus allerdings keine Handlungsanforderungen für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans.

Erholungsvorsorge

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

Das Plangebiet, bestehend aus 4 Teilgeltungsbereichen, ist nahezu eben und liegt im Norden der Gemeinde. Es ist eingebettet in die landwirtschaftlich intensiv genutzte Kulturlandschaft. Die linearen Strukturen der Bäche (Schleißheimer Kanal, Tiefer Graben, Saubach, Krebsbach) mit ihren Ufergehölzen schaffen zusammen mit der Feldhecke nördlich der Erwerbsgärtnerei noch ablesbare Raumeinheiten und Leitlinien in der ansonsten stark ausgeräumten Agrarlandschaft. Nutzbare Fuß- und Radwege gibt es nur am Rand (z.B. am Tiefen Graben, entlang der Bajuwarenstraße) der Plangebiete.

Die Teilflächen liegen abseits der Karlsfelder Hauptsiedlungsbereiche, sind landwirtschaftlich intensiv genutzt und dementsprechend strukturarm. Technische Strukturen, wie die stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen Bajuwarenstraße St 2063 und Bundesstraße B 471 mit einem Querungsbauwerk (Knoten St 2063 und B 471), das großflächige Produktionsgebäude einer Erwerbsgärtnerei und das kommunale Klärwerk zerschneiden den Teilraum. Sie sind weithin sichtbar und beeinträchtigen das Landschaftsbild im ästhetischen Sinn.

Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge

Landschaftliche Erholungsflächen setzen sich aus Waldflächen, Ackerflächen, Wiesenflächen, Brachflächen, Wasserflächen, Sonderkulturlflächen und ähnlichen Flächen der freien Feldflur zusammen. Das Erholungspotenzial dieser Flächen kennzeichnet ihr Vermögen, der körperlich-geistigen Regenerierung und Entspannung und dem Genuss ästhetisch landschaftlicher Reize zu dienen. Das Erholungspotenzial erwächst insoweit aus der Wahrnehmung der Landschaft durch einen Erholungssuchenden. Diese Wirkung ist dabei eng an die ästhetische Wertschätzung des Landschaftsbildes gekoppelt. Andererseits hängt der Erholungseffekt auch von der Möglichkeit des Erholungssuchenden zur Inanspruchnahme des zur Verfügung stehenden Raums ab, die nicht nur einen Zutritt voraussetzt, sondern auch die Ausführung entsprechender Erholungsaktivitäten. Außer den landschaftsökologischen Faktoren und den (ästhetischen) Qualitäten des Landschaftsbildes sind demgemäß auch Vorbelastungen und eine freizeitrelevante Infrastruktur in die Betrachtung und Beurteilung des Erholungspotenzials mit einzubeziehen.

Die Grundstücke des Plangebietes stehen überwiegend im privaten Eigentum, teilweise aber auch im Eigentum der Gemeinde Karlsfeld. Sie werden landwirtschaftlich intensiv genutzt und sind als Teil der Kulturlandschaft zwar allgemein zugänglich, besitzen aufgrund ihrer Strukturarmut, d.h. ihrer geringen Relief- und Nutzungsvielfalt aber lediglich ein sehr gering ausgeprägtes, landschaftliches Freizeit- und Erholungspotenzial. Die Freiflächen liegen zudem abseits der Hauptsiedlungsgebiete der Gemeinde und werden durch eine Anzahl technischer Strukturen beherrscht. Eine zusätzliche Beeinträchtigung besteht durch Verkehrslärm und Luftschadstoffe (NO_x, SO₂, Feinstaub), die hervorgerufen durch die hohen Verkehrsmengen auf der Bajuwarenstraße (St 2063) und der Bundesstraße B 471 auf die Freiflächen einwirken. Bis auf die randlichen Fuß- und Radwege entlang des Tiefen Grabens und der Bajuwarenstraße weisen die Teilgeltungsbereiche keine freizeitrelevanten Infrastrukturen auf. Die Bedürfnisse von Erholungssuchenden nach Bewegung und Spiel, Entspannung, Ruhe und Naturerlebnis können insoweit nur unzureichend befriedigt werden.

Für die Teilgeltungsbereiche B, C und D ändert sich in der weiteren Folge der 2. Änderung des Flächennutzungsplans hinsichtlich des Freizeit- und Erholungspotenzials nichts Grundlegendes. Das Bodennutzungskonzept wird unverändert beibehalten und lediglich durch einen Vorschlag zur Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet ergänzt. Gewohnte Wegebeziehungen bleiben erhalten, Freizeitaktivitäten kann wie bisher unverändert nachgegangen werden.

Im Gegensatz dazu kann sich das gewohnte Landschaftsbild für den Teilgeltungsbereich A in der weiteren Folge der 2. Änderung des Flächennutzungsplans grundsätzlich ändern, da die bisher landwirtschaftlich geprägten Grundstücke teilweise für eine Gewerbebebauung einschließlich neuer Erschließungsstraßen sowie in Ergänzung dazu für eine naturschutzfachliche Aufwertung von Ackerflächen in Anspruch genommen werden kann.

In den Flächen zur Grüngliederung des Gewerbegebietes und den als Grünfläche mit der Überlagerung „Ausgleichsfläche“ dargestellten Bereich kann sich das bisherige Erholungspotenzial deutlich steigern. Die in der weiteren Planfolge möglichen Grün- und Freiflächen können insbesondere als

Komplementärräume zur bebauten Struktur des beabsichtigten Gewerbegebietes fungieren und so ein Gegengewicht zum technisch geprägten Arbeitsumfeld der künftig Beschäftigten bilden. Sie können zur Entspannung und Erholung dienen, ermöglichen je nach gestalterischer und funktionaler Ausgestaltung vielfältige Freizeitaktivitäten und können soziale Interaktionen sowie den Bezug zur Natur fördern. Durch das vorgesehene Wegenetz kann die Verbindung und Zuordnung von Naherholungsräumen deutlich verbessert werden und die dargestellte Grünfläche auch der allgemeinen Bevölkerung zur Nutzung zugänglich gemacht werden. Die Freifläche wird aber auch weiterhin durch verkehrsbedingte Emissionen (Lärm Luftschadstoffe) und Emissionen aus den umgebenden gewerblichen Nutzungen vorbelastet. An dieser Belastungssituation ändert sich in der Planfolge nichts.

Die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Erholungsvorsorge der Gemeinde sind demzufolge als nicht erheblich anzusehen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, d.h. dass ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen sind. Bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB u. a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Innerhalb der Planungsgebiete findet man überwiegend Agrarbiotop sowie Saumbiotop, Feldhecken und in den Randzonen auch gewässerbegleitende, lineare Gehölzstrukturen. Insbesondere die intensive ackerbauliche Nutzung der Flächen stellt für Tierarten einen eher lebensfeindlichen Standort dar. Die Vegetation ist im Wesentlichen geprägt durch die derzeit intensive menschliche Nutzung der Flächen und demzufolge weitgehend naturfern, sie besteht überwiegend aus Feldfrüchten. (Bewertung im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung: Kategorie I, oberer Wert).

Der Teilgeltungsbereich A, in dem ein neuer Gewerbebestandort entwickelt werden soll, grenzt im Norden an den Schleißheimer Kanal, der als FFH-Gebiet „Gräben und Niedermoorreste im Dachauer Moos“ unter Schutz gestellt ist. Der Teilgeltungsbereich B grenzt im Westen (Tiefer Graben) und der Teilgeltungsbereich D im Osten (Krebsbach) an das FFH-Gebiet an 7734-301 an.

Der Schleißheimer Kanal am Nordrand des Teilgeltungsbereichs A ist unter der Nummer 7734-0165001 in der amtlichen Biotopkartierung als „Graben westlich Obergrashof“ erfasst (im FNP Nr. B 165-1). Es handelt sich um ein lineares Gewässer-Begleitgehölz aus Eschen, Schwarz-Erlen, Weidenarten, Ahornarten und Birken ohne Strauchschicht. Das Biotop wird zum südlich benachbarten Acker durch einen verlandeten, ehemaligen Entwässerungsgraben, der parallel zum Kanal verläuft, begrenzt.

Im südlichen Abschnitt des Teilgeltungsbereichs A stockt eine ca. 500 m lange und 5 m breite Hecke an einem Ackerrain mit dominierenden Weidengebüschen und Holunder sowie einzelnen Überhältern wie Berg-Ahorn. In der Krautschicht überwiegen Brennesseln. Auch diese Biotopstruktur ist in der amtlichen Biotopkartierung (Nummer 7734-0166-001) erfasst.

Die Westgrenze des Teilgeltungsbereichs B bildet der Tiefe Graben, der aus dem Karlsfelder See in nördliche Richtung fließt. Er besitzt einen Gehölzsaum aus Pappeln und eine lückige Strauchschicht und ist in der amtlichen Biotopkartierung unter 7734-0167-002 vermerkt (im FNP Nr. B 167-2).

Im Teilgeltungsbereich C befinden sich keine Biotop. Der unmittelbar nördlich der Handwerkersiedlung gelegene Abschnitt des Krebsbaches, an den der Teilgeltungsbereich D grenzt, ist unter der Nr. 7734-1192-002 in der amtlichen Biotopkartierung erfasst. Es handelt sich um einen Fließgewässerabschnitt mit flutender Wasservegetation ohne gesetzlichen Biotopenschutz.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde Flugaktivitäten von mindestens vier verschiedenen Fledermausarten festgestellt. Vorkommen weiterer Arten sind im Umfeld belegt. Zudem wurden 30 Brutvogelarten festgestellt, die mehrheitlich jedoch zu den kommunen Arten (sog. Allerweltsarten) zählen. Als seltenere Arten wurden Dorngrasmücke, Feldlerche, Goldammer und Stieglitz festgestellt.

Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge

Die Flächen besitzen eine allgemeine Biotopfunktion. In der weiteren Folge der 2. Änderung des Flächennutzungsplans können im Teilgeltungsbereich A bislang im Außenbereich gelegene landwirtschaftliche Nutzflächen erstmalig für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden,

wodurch Lebensräume für unterschiedliche Tierarten verloren gehen können. Für die Teilgeltungsbereiche B, C und D ergibt sich in der Planfolge indes keine Änderung der derzeitigen Bestandssituation.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde das Plangebiet der 2. Änderung des Flächennutzungsplans auf das Vorhandensein von Strukturen, die nach den Bestimmungen des § 30 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG unter Schutz gestellt sind (gesetzlicher Biotopschutz), untersucht. Die Gräben (Schleißheimer Kanal, Saubach, Krebsbach und Tiefer Graben) können, da sie vom Menschen angelegt wurden und völlig gradlinig verlaufen, nicht als natürliche oder naturnahe Gewässer eingestuft werden. Auch die gewässerbegleitenden Gehölzbestände erfüllen nicht die Kriterien des gesetzlichen Biotopschutzes, so dass im Plangebiet keine Flächen vorhanden sind, die den gesetzlichen Bindungen des Biotopschutzes gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG unterliegen.

Auch bezüglich der Natura-2000-Gebiete kann festgehalten werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes 7734-301 „Gräben und Niedermoorreste im Dachauer Moos“ maßgeblichen Bestandteile in der weiteren Folge der 2. Änderung des Flächennutzungsplans nicht zu erwarten sind.

Soweit in der weiteren Planfolge Arten, die unter die Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) fallen, negativ betroffen sind, müssen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zur Konfliktlösung ggf. passende Vermeidungsmaßnahmen oder CEF-Maßnahmen vorgesehen werden. Für die sonstigen Arten der Kulturlandschaft bleiben in unmittelbarer Nachbarschaft gleichartige und gleichwertige Lebensräume in jedem Fall in einem großen Zusammenhang weiterhin erhalten, so dass zumindest geeignete Rückzugsmöglichkeiten für betroffene Arten bestehen.

Die Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind im Teilgeltungsbereich A als gering bis mäßig erheblich einzustufen, in den Teilgeltungsbereichen B, C und D ergeben sich keine negativen Auswirkungen.

Schutzgut Boden / Geologie

Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden / Geologie werden insbesondere die Bodenfunktionen natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe und Sonderstandort für naturnahe Vegetation erfasst und bewertet.

Die Böden im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans sind grundwassernah und in der Moorbodenkartierung erfasst. Es herrscht ein kalkhaltiger Anmoorgley aus carbonathaltigem Schotter vor. Der (entwässerte) Boden ist mäßig feucht bis sehr frisch mit einer mittleren bis hohen Durchlässigkeit, einer mittleren bis hohen Sorptionskapazität und einem geringen bis mittleren Filtervermögen. Die Ackernutzung bewirkt einen stärkeren Humusschwund mit einer stark erhöhten Verwehungsgefährdung bei Austrocknung. (Bewertung im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung: Kategorie II, oberer Wert).

Der Untergrund der Teilgeltungsbereiche A und C wird abschnittsweise von einem Niedermoor und Übergangsmoor über carbonatreichem Schotter gebildet. In diesen Bereichen liegt ein unterschiedlich zersetzter Niedermoortorf mit einer Schichtdicke von mind. 30 cm auf einer Substratbasis aus kiesigsandigem Schluff, schluffigen Lehm oder sandigen Kies auf. Dieser Moorboden ist je nach Grundwasserstand feucht bis mäßig feucht mit einer hohen Durchlässigkeit, einer geringen Sorptionskapazität und einem geringen bis sehr geringen Filtervermögen. Bei einer Austrocknung des Bodens besteht ebenfalls die Gefahr von Humusschwund und Austrocknung. (Bewertung im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung: Kategorie II, oberer Wert).

Hinweise auf bodengefährdende Stoffe, Bodenbelastungen oder auf Georisiken liegen nicht vor.

Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge

Die derzeit unversiegelten Flächen besitzen allgemein eine besondere klimaökologische Ausgleichsfunktion, eine besondere Funktion hinsichtlich der Abflussregulation, Grundwasserneubildung und Retention sowie als Standort für Vegetation. Als Filter und Puffer für Schadstoffe und als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sind sie von einer geringen bis mittleren Bedeutung. Als Standort für Kulturpflanzen besitzen sie aufgrund ihrer natürlichen Ertragskraft eine

mittlere bis hohe Bedeutung, als Sonderstandorte für eine naturnahe Vegetation spielen sie hingegen keine Rolle.

Die vorliegende Planung ändert für den Teilgeltungsbereich A das bisherige Bodennutzungskonzept und bereitet die Möglichkeit einer teilweisen Inanspruchnahme unversiegelter Flächen für eine bauliche Nutzung vor. Je nach Ausnutzung und Versiegelung der Flächen können dadurch die natürlichen Bodenfunktionen stark eingeschränkt werden oder gänzlich verloren gehen. Es handelt sich um seltenere Moorböden, die entwässert und aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung zeitweise ohne Bewuchs sind. Für die Entwicklung besonderer Biotope bieten sie derzeit keine geeigneten Voraussetzungen. Aus diesen Tatsachen leiten sich für den räumlichen Teilgeltungsbereich A maßgebliche, mäßig erhebliche Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab.

Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu gestalten, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Die Lage des Grundwasserspiegels ist zwar nicht bekannt, er liegt im Gemeindegebiet aber erfahrungsgemäß recht hoch. Für den Umweltbelang Grundwasser sind vorrangig die weitgehende Erhaltung der Grundwasserneubildung sowie die Sicherung der Grundwasserqualität maßgeblich.

Natürliche Still- oder Fließgewässer sind in den Randzonen der Teilgeltungsbereiche (Schleißheimer Kanal, Tiefer Graben, Saubach, Krebsbach) vorhanden. Von der Planungsabsicht der Gemeinde wird aber lediglich der Saubach berührt, da die Absicht besteht im Teilgeltungsbereich A ein Fließgewässer zu entwickeln, das in den Saubach mündet. Für die Herstellung des Gewässers ist in der weiteren Planfolge ein Plangenehmigungsverfahren nach WHG mit Vorprüfung nach UVG notwendig.

Die errechnete Hochwassergefährdungsfläche des Schleißheimer Kanals ist in der Planzeichnung nachrichtlich eingetragen. Die beabsichtigte Gewerbegebietsausweisung greift teilweise in diese Fläche hinein. Wasserschutzgebiete sind von der Planungsabsicht nicht berührt. (Bewertung im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung: Kategorie II, unterer Wert).

Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge

Das Wasserdargebotspotenzial steht zum einen mit der jährlichen Niederschlagsmenge (ca. 770 mm) in einem engen Zusammenhang, zum anderen mit der Durchlässigkeit der anstehenden Böden. Die bestehenden Ackerflächen leisten einen wichtigen Beitrag zur Abflussreduzierung und zur langsamen Infiltration des Niederschlagswassers in den Boden.

Durch die im Teilgeltungsbereich A künftig zulässige, bauliche Nutzung können Grundflächen versiegelt werden, was in der Folge eine Verschiebung des Wasserdargebotspotenzials weg von der Grundwasserneubildung, hin zum Oberflächenabfluss bewirken wird. Aufgrund des geringen Flurabstandes sind Beeinträchtigungen des Grundwassers durch das Eindringen von Bauteilen oder den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen möglich. Das Schutzgut Grundwasser steht in einer engen Wechselbeziehung mit dem Schutzgut Boden.

Die sichere und ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Abwässer wird durch eine Anbindung an das bestehende Abwassernetz des Amper-Verbandes gewährleistet, so dass in der Planfolge keine wassergefährdenden Stoffe ungereinigt in die Vorflut gelangen werden. Die möglichen Auswirkungen auf das Schutzgut (Grund-) Wasser sind für den Teilgeltungsbereich A in der weiteren Folge der 2. Änderung des Flächennutzungsplans als mäßig erheblich einzuschätzen.

Klima / Luft

Die Planungsräume 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 770 mm. Bis auf die relativ hohe Nebelhäufigkeit, bedingt durch die Lage im Dachauer Moos, weisen die Untersuchungsgebiete keine klimatischen Besonderheiten auf. In kleinklimatischer Hinsicht übernehmen die Flächen aufgrund ihres Bewuchses und ihrer Topographie wichtige Funktionen als Kaltluftentstehungs- und Kaltluftsamlungsgebiete. Das Geländeklima kann als Freilandklima angesprochen werden, das überwiegend von natürlichen Faktoren bestimmt ist. Allerdings ist der Bereich durch Luftschadstoffe aus Gewerbe und Verkehr vorbelastet. (Bewertung im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung: Kategorie II, oberer Wert)

Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge

Das amtliche Gutachten „Wind- und Klimaverhältnisse in Karlsfeld“ (Deutscher Wetterdienst DWD, 25.01.2010) gelangt zu dem Ergebnis, dass die bioklimatische Funktion des regionalen Grünzugs der Planungsabsicht der Gemeinde Karlsfeld nicht entgegensteht, da das durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplans planungsrechtlich vorbereitete Gewerbegebiet relativ zum Gesamtgebiet des regionalen Grünzugs nur einen kleinen Flächenanteil einnimmt und daher in klimatischer Hinsicht vornehmlich eng begrenzte, lokale Auswirkungen nach sich ziehen wird:

„Das im Rahmen des Neuen Flächennutzungsplans im Bereich Bajuwarenstraße – Schleißheimer Straße geplante Gewerbegebiet verändert natürlicher Weise die klimatischen Bedingungen auf der Fläche selbst. Der regionale Grünzug wird in seiner Fläche zwar etwas eingeschränkt, die klimatische Wirkung aber nur unwesentlich. Die verbleibende Breite des Grünzugs hält seine Funktion in jedem Fall aufrecht, zudem betreffen die auf der Fläche selbst wirksamen Einschränkungen nur die bodennahe Luftschicht.

Über dieser bodennahen Schicht und auch über der Bebauung bleibt die für die Durchlüftung wichtige südwestliche Strömung ohne Einschränkungen erhalten. Zudem ist auch im derzeitigen Zustand die bodennahe Strömung schon etwas eingeschränkt. Aus rein klimatischer Sicht ist die Bebauung entsprechend den vorgelegten Plänen ohne wesentliche Auswirkung auf den regionalen Grünzug.“

Für den zur Bebauung vorgesehenen Abschnitt des Teilgeltungsbereichs A wird sich das Geländeklima von einem Freilandklimatop zu einem Siedlungsklimatop verändern, d.h. künftig weniger maßgeblich von natürlichen als vielmehr anthropogenen Faktoren bestimmt sein. Die Lufttemperatur kann sich erhöhen, die Verdunstungsleistung vermindern und Luftströmungen können sich kleinräumig verändern. Insgesamt sind die möglichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft als gering erheblich einzustufen.

Schutzgut Landschaftsbild

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 ihrem Erholungspotenzial 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, ob sie historisch oder aktuell, ob sie natur- oder kulturbedingt sind. Gleiches gilt auch für das Ortsbild, wenngleich 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 Einzelelementen des Landschafts- und Ortsbildes spielt ihre Zusammenschau eine wichtige Rolle (Ensemblewirkung, Raumqualitäten).

Das Plangebiet, bestehend aus 4 Teilgeltungsbereichen, ist nahezu eben und liegt im Norden der Gemeinde. Es ist eingebettet in die landwirtschaftlich intensiv genutzte Kulturlandschaft. Die linearen Strukturen der Bäche (Schleißheimer Kanal, Tiefer Graben, Saubach, Krebsbach) mit ihren Ufergehölzen schaffen zusammen mit der Feldhecke nördlich der Erwerbsgärtnerei noch ablesbare Raumeinheiten und Leitlinien in der ansonsten stark ausgeräumten Agrarlandschaft. Nutzbare Fuß- und Radwege gibt es nur am Rand (z.B. am Tiefen Graben, entlang der Bajuwarenstraße) der Plangebiete.

Das Landschaftsbild ist zwar insgesamt strukturarm und wird durch technische Strukturen, wie die stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen Bajuwarenstraße St 2063 und Bundesstraße B 471 mit einem Querungsbauwerk (Knoten St 2063 und B 471), das großflächige Produktionsgebäude einer Erwerbsgärtnerei und das kommunale Klärwerk im ästhetischen Sinn beeinträchtigt, die randlichen gelegenen Entwässerungsgräben sind aber als typischen Landschaftselemente der Kulturlandschaft zu werten und besitzen eine historische Bedeutung. Der Teilgeltungsbereich A grenzt im Osten zudem unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Amperauen mit Hebertshauser Moos und Inhauser Moos“ an. (Bewertung im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung: Kategorie II, oberer Wert)

Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge

Für die Teilgeltungsbereiche B, C und D ändert sich in der weiteren Folge der 2. Änderung des Flächennutzungsplans hinsichtlich des Landschaftsbildes nichts Grundlegendes. Das

Bodennutzungskonzept wird unverändert beibehalten und lediglich durch einen Vorschlag zur Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet ergänzt.

Im Gegensatz dazu kann sich das gewohnte Landschaftsbild für den Teilgeltungsbereich A in der weiteren Folge der 2. Änderung des Flächennutzungsplans grundsätzlich ändern, da die bisher landwirtschaftlich geprägten Grundstücke teilweise für eine Gewerbebebauung einschließlich neuer Erschließungsstraßen sowie in Ergänzung dazu für eine naturschutzfachliche Aufwertung von Ackerflächen in Anspruch genommen werden kann. Da die vorgesehene Bebauung aber an bereits vorhandene bauliche Strukturen angebinden werden kann und durch umfangreiche, Landschaftsbild gestaltende Maßnahmen in die örtliche Situation eingebunden wird, sind die Auswirkungen des Planvorhabens auf das Landschaftsbild als gering erheblich anzusehen.

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.

Der Schleißheimer Kanal ist unter der Inventarnummer D-1-7734-0200 in der Bayerischen Denkmalliste als Bodendenkmal und unter der Inventarnummer D-1-74-115-81 als Baudenkmal erfasst (Kanal der frühen Neuzeit, Abschnitt des Schleißheimer Kanalsystems, sog. Dachauer Kanal). Der Kanal liegt außerhalb des räumlichen Teilgeltungsbereichs A.

Im Südosten des Teilgeltungsbereichs A befindet sich unter Nr. D-1-7734-0192 eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Das Bodendenkmal ist in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Gleiches gilt für den Bereich der Bajuwarenstraße, in dem eine Straße vermutlich des Mittelalters verläuft (Nr. 7734/0123).

Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge

Im Teilgeltungsbereich A gehen in der Planfolge landwirtschaftlich genutzte Flächen mit ihrer natürlichen Ertragskraft verloren. Eine darüber hinaus gehende Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern wird in der Planfolge nach dem augenblicklichen Kenntnisstand nicht bewirkt. Die bekannten Bau- und Bodendenkmäler werden nicht überplant. Der Abstand zwischen der beabsichtigten baulichen Nutzung und dem Schleißheimer Kanal beträgt ca. 30 m, so dass eine Beeinträchtigung des Denkmals ausgeschlossen ist.

Lediglich das Bodendenkmal Nr. 7734/0123, das im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt ist, in der aktuellen Fassung der Denkmalliste allerdings keine Erwähnung mehr findet, befindet sich zum Teil im Bereich der beabsichtigten Gewerbegebietsausweisung.

Vorsorglich wird 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. Insgesamt sind keine negativen Auswirkungen des Planvorhabens auf Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Die Planungen könnten sich negativ auf o.a. Bau- und Bodendenkmäler in seinem bisher gegebenen überlieferten Erscheinungsbild und in seiner bisherigen Einbettung in die Landschaft auswirken. Bauliche und sonstige Maßnahmen in der Nähe von Baudenkmalern bedürfen i.d.R. der Erlaubnis nach Art. 6 und/oder Art. 7 BayDSchG.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist eine Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege vorgesehen.

Biologische Vielfalt

Unter dem Begriff „biologische Vielfalt“ oder „Biodiversität“ versteht man die Vielfalt der Arten, die Vielfalt der Lebensräume und die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten. Diese Vielfalt der Organismen ist eine der Voraussetzungen des Lebens auf der Erde. Die Vielfalt der Arten ermöglicht ihnen eine Besiedlung der verschiedensten Lebensräume, die genetische Vielfalt der Populationen versetzt sie in die Lage, auf kleinere und größere Veränderungen ihrer Umwelt zu reagieren. Mit dem Schutz und der Erhaltung der Biodiversität wird gleichzeitig das Überlebensprinzip der Natur gesichert.

Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge

Aufgrund seiner Lage, Nutzung und Lebensraumausstattung spielt das Plangebiet für die Biodiversität keine wesentliche Rolle.

3.2 Wechselwirkungen

Im Rahmen des Umweltberichts werden neben der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter auch die Wechselwirkungen zwischen diesen betrachtet, da aufgrund der komplexen Zusammenhänge zwischen den einzelnen Schutzgütern zwangsläufig eine Reihe von Wechselwirkungen bestehen (z.B. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden-Wasser-Lokalklima).

Die Beurteilung der Wechselwirkungen wird jedoch auf entscheidungserhebliche Aspekte begrenzt. Bei der Beschreibung von ökosystemaren Wechselwirkungen ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die schutzgutbezogenen Erfassungen bereits Informationen über die funktionalen Beziehungen zu anderen Schutzgütern und Schutzgutfunktionen beinhalten. Wechselwirkungen, die darüber hinausgehen und eine weitergehende Beeinträchtigung von Schutzgütern im Planungsgebiet erwarten lassen, insofern also entscheidungserheblich sind, sind derzeit nicht erkennbar. Kumulative Wirkungen von Planungen in einem engen räumlichen Zusammenhang bestehen ebenfalls nicht.

3.3 Sonstige umweltrelevante Beeinträchtigungen

Grundsätzlich gilt, dass der Umweltbericht die Angaben der Anlage 1 des BauGB lediglich in einer der jeweils durchgeführten Umweltprüfung angemessenen Detailschärfe beinhalten muss. Nach der Begründung zur BauGB-Novelle 2017 werden nach wie vor nur solche Auswirkungen geprüft, die durch Planinhalte hinreichend absehbar sind. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht absehbare zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen sind, wie nach bisheriger Rechtslage, auf den nachgeordneten Ebenen (Bebauungsplan- und Zulassungsebene) zu prüfen.

Die Untersuchungstiefe der vorliegenden Umweltprüfung orientiert sich demnach in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Darstellungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen in der weiteren Planfolge auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich sein können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da es sich um eine reine Flächenplanung handelt, die noch keine verbindlichen Baurechte schafft, kann diese Prüfung nicht die Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase enthalten. Aussagen zu den projektabhängigen Auswirkungen während der Abriss- und Bauphase können auf der Ebene der Flächennutzungsplanung damit ebenso wenig erfolgen, wie Aussagen

- zu Art und Menge an Emissionen von Wärme und Strahlung,
- zu Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung
- zum Ausmaß der Treibhausgasemissionen und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- zu den eingesetzten Techniken und Stoffen
- zu Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen der Auswirkungen bei Krisenfällen.

In der weiteren Folge der 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand davon auszugehen, dass keine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten ist, so dass diesbezüglich keine Auswirkungen auf die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d und i BauGB entstehen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten. Derzeit sind in der weiteren Planfolge keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

4. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die beabsichtigte Neuausweisung von Bauflächen im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, um den Gewerbeflächenbedarf in der Gemeinde Karlsfeld mittelfristig sichern zu

können. Die Bedarfsermittlung ist im Abschnitt 2.8 der Begründung plausibel dargelegt und zum vorhandenen Innenentwicklungspotenzial der Gemeinde in Bezug gesetzt worden.

In der weiteren Folge der 2. Änderung des Flächennutzungsplans sind für den Teilgeltungsbereich A Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild in einem meist nur gering, teilweise mäßig erheblichen Umfang zu erwarten. Für die übrigen Teilgeltungsbereiche B, C und D ergeben sich keine negativen Folgen.

Die durch eine städtebauliche Planung beeinflussten Veränderungen der örtlichen Umweltqualität im Teilgeltungsbereich A müssen mit Mitteln der Planung in der Weise gesteuert werden, dass dauerhafte 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.

Insgesamt trägt die im Teilgeltungsbereich A beabsichtigte Bauflächendarstellung GE dem Optimierungsgebot der Bodenschutzklausel nach § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung, da sie weder Konflikt- noch Ausschlussflächen in Anspruch nimmt. Der zu erwartende Flächenverbrauch sowie die erstmalige Inanspruchnahme von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen für eine spätere bauliche Nutzung ist unter dem Aspekt der erforderlichen Gewerbeflächenbeschaffung in Anbindung an bestehende Baustrukturen angemessen und gerechtfertigt.

Soweit in der weiteren Planfolge Regelungen zu Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen planungsrechtlich gesichert und umgesetzt werden, ist im bauplanungsrechtlichen Sinn mit keiner dauerhaften, mehr als gering bis allenfalls mäßig, erheblichen Beeinträchtigung des Umweltzustandes zu rechnen.

4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans würden in der Gemeinde Karlsfeld künftig Flächen für eine funktions- und bedarfsgerechte, gewerbliche Nutzung fehlen. Das im derzeit

wirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Bodennutzungskonzept würde für die einzelnen Plangebiete weiterhin Gültigkeit haben. Die Bestandssituation und der derzeitige Umweltzustand blieben unverändert.

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

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 Festlegung des Bodennutzungskonzeptes im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans beschränken sich Vermeidungsmaßnahmen darauf, durch eine möglichst natur- und landschaftsschonende Flächendisposition 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 wird.

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

- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens;
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der städtebaulichen Entwicklung;

Folgende Teilaspekte kommen als Vermeidungsmaßnahmen im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren in Betracht:

- den natürlichen Gegebenheiten Rechnung tragende Abgrenzungen zwischen den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen;
- Rücksichtnahme auf die ökologischen Faktoren des Naturhaushalts und des (optischen) Beziehungsgefüges des Landschaftsbildes / Ortsbildes auch bei der Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeiten (z.B. der Höhenentwicklung der Baukörper u.a.) auf den Eingriffsgrundstücken;
- Anforderungen an eine naturschonende Ausgestaltung erforderlicher Bodenbefestigungen (z.B. bei Stellplatzflächen);

5.1 Eingriffsregelung

Im Teilgeltungsbereich A wird die bisherige Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ u.a. durch die Flächendarstellung „Gewerbegebiet GE“ ersetzt, wodurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen neuen Gewerbestandort in diesem Bereich geschaffen werden sollen. In der weiteren Folge des Planvorhabens kann hierdurch ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG in einem Umfang von ca. 72.000 m² (7,2 ha) bewirkt werden.

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 2. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellten Gewerbegebietsflächen können funktionsbedingt einen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ > 0,35) aufweisen, wodurch die aktuellen Funktionen der derzeit unversiegelten Flächen für den Naturhaushalt eingeschränkt werden oder gänzlich verloren gehen. Die Auswirkungen werden deshalb, entsprechend dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", als Eingriffsschwere "Typ A" bewertet.

Der Ausgangszustand der Eingriffsflächen hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist insgesamt als mittel einzustufen. Die Spanne des Kompensationsfaktors liegt demzufolge zwischen 0,8 und 1,0. 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. 57.600 m² bis 72.000 m² erforderlich werden.

In der 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist im Teilgeltungsbereich A eine Ausgleichsfläche im einem Umfang von ca. 90.500 m² dargestellt, die der Gewerbegebietsdarstellung zum Ausgleich zugeordnet werden kann.

Die Unterschutzstellungsvorschläge als Landschaftsschutzgebiet in den Teilgeltungsbereichen B, C und D bedingen in der weiteren Planfolge keine Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass hierfür kein Kompensationserfordernis besteht. Die im Teilgeltungsbereich C gelegene Ausgleichsfläche ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde enthalten und einem konkreten Vorhaben zum Ausgleich zugeordnet.

5.2 Bewertung der 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.

Zur Klärung der Sachlage wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das *Büro für Landschaftsökologie Dipl.-Ing. (FH) Hartmut Schmid, Donaustauf*, durchgeführt. Das Ergebnis ist im Bericht vom 07.10.2017 niedergelegt. Untersucht wurde die Betroffenheit von prüfungsrelevanten Tierarten, die in der Planfolge ihren bisherigen Lebensraum ggf. verlieren können. Zusammenfassend kann folgendes festgestellt werden:

Bei der Bearbeitung der saP konnten aufgrund der Lebensraumausstattung Vorkommen mehrerer Artengruppen (Pflanzen, Reptilien, Amphibien, Fische, Weichtiere, Libellen, Käfer, Tag- und Nachtfalter) bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden.

Bei den Fledermäusen wurden Flugaktivitäten von mindestens vier verschiedenen Arten festgestellt. Vorkommen weiterer Arten sind im Umfeld belegt. Durch das Planvorhaben (Teilgeltungsbereich A)

können in der weiteren Folge Nahrungshabitate und Flugwege von Fledermäusen beeinträchtigt werden. Unter Berücksichtigung der in der saP genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in der weiteren Planung liegt aber für die vom Vorhaben betroffenen Fledermausarten kein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 vor. Ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko ist nicht zu erwarten. Auch sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand lokaler Populationen zu befürchten, so dass sich deren Erhaltungszustand vorhabenbedingt nicht verschlechtern wird.

Es wurden 30 Brutvogelarten festgestellt. Die meisten Arten zählen zu den sog. Allerweltsarten, für die keine Prüfung von Verbotstatbeständen erforderlich ist. In die genauere Prüfung wurden nur die Arten Dorngrasmücke, Feldlerche, Goldammer und Stieglitz einbezogen. Unter Berücksichtigung der in der saP genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen liegt aber auch für diese in der weiteren Folge vom Vorhaben betroffenen Vogelarten kein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 vor. Ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko ist nicht gegeben. Auch sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand lokaler Populationen zu erwarten, so dass sich deren Erhaltungszustand vorhabenbedingt nicht verschlechtern wird.

Da die genaue Lage bzw. das Ausmaß der baulichen Nutzung zum derzeitigen Planungsstand noch nicht erkennbar ist, ist eine abschließende Beurteilung der Betroffenheit nicht möglich. Es wird aber angenommen, dass keine artenschutzrechtlichen Konflikte bestehen, die zu durchgreifenden Hindernissen für die nachfolgende, verbindliche Bauleitplanung und den späteren Bebauungsplanvollzug führen könnten. Ggf. müssen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die zur Konfliktlösung vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen oder CEF-Maßnahmen überprüft und gesichert werden.

Eine Ausnahme von den Verboten entsprechend § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

5.3 FFH-Verträglichkeitsprüfung

Der Teilgeltungsbereich A, in dem ein neuer Gewerbestandort entwickelt werden soll, grenzt im Norden an den Schleißheimer Kanal, der als FFH-Gebiet „Gräben und Niedermoorreste im Dachauer Moos“ unter Schutz gestellt ist. Für Pläne oder Projekte, die einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten ein Gebiet des Netzes „Natura-2000“ (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) erheblich beeinträchtigen können, schreibt Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) die Prüfung der Verträglichkeit dieses Projektes oder Planes mit den festgelegten Erhaltungszielen des betreffenden Gebietes vor. In der FFH-Vorprüfung ist zunächst zu klären, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen der gebietsbezogenen Erhaltungsziele kommen kann. Sind erhebliche Beeinträchtigungen nachweislich auszuschließen, so ist eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Die im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Karlsfeld durchgeführte FFH-Vorprüfung erfolgte auf Basis der für das Gebiet festgelegten Erhaltungsziele sowie der für die Erhaltungsziele und Schutzzwecke maßgeblichen Bestandteile des Schutzgebietes, also der im Gebiet vorkommenden Lebensraumtypen nach Anhang I sowie der im Gebiet vorkommenden Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie. Nach einer Beschreibung des FFH-Gebietes und einer Darstellung des Planvorhabens wurden die möglichen Auswirkungen, welche sich in der Folge des beabsichtigten Bodennutzungskonzeptes ergeben könnten, beschrieben. Die Untersuchung „FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet DE 7734-301 Gräben und Niedermoorreste im Dachauer Moos“ des Planungsbüros *Luska Karrer Partner Landschaftsarchitekten, Dachau*, vom Mai 2010, behält weiterhin Gültigkeit und wird deshalb erneut zur Beurteilung der Sachlage herangezogen.

Demnach kann festgestellt werden, dass in der weiteren Folge des vorliegenden Planvorhabens Beeinträchtigungen der Lebensraumtypen 6410, 6430, 6510 und 91D0* ausgeschlossen werden können.

Die nächstgelegenen Fundorte des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings liegen nach Auswertung der aktuellen Artenschutzkartierung, der amtlichen Biotopkartierung und den Angaben des Arten- und Biotopschutzprogrammes für den Landkreis Dachau im Bereich des Moosgrabens sowie im Bereich des Naturschutzgebietes Schwarzhölzl und damit in einer Mindestentfernung von ca. 1,2 km zum Untersuchungsgebiet. In der Planfolge werden für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling keine vorhabenbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten sein, da keine tatsächlichen oder potenziell

relevanten Habitate der Art überbaut oder durchschnitten werden. Auch im weiteren Umgriff gelegene Artvorkommen werden in der Folge des Planvorhabens nicht beeinträchtigt, da wichtige funktionale Beziehungen im Bereich der geplanten Gewerbegebietsausweisung nicht zu erkennen sind. Barrierewirkungen, Zerschneidungen oder die Veränderung von Austauschbeziehungen sind daher nicht zu erwarten.

In der weiteren Folge der Flächennutzungsplanänderung könnten sich grundsätzlich aber Auswirkungen auf die Vorkommen der Helm-Azurjungfer durch eine Verschattung von Gewässerabschnitten, eine Zerschneidung von Lebensräumen und eine Veränderung der Wasserqualität ergeben. Um dies zu vermeiden, dürfen weder der Schleißheimer Kanal, noch seine Böschungen und Säume durch geplante Gebäude oder hohe Bepflanzungen durchgehend beschattet werden. Dies sollte nach Möglichkeit zu allen Tages- und Jahreszeiten gelten. Tolerierbar wäre allenfalls eine kurzzeitige Beschattung in den Tagesrandzeiten. Demgemäß ist ein ausreichender Abstand der geplanten Bebauung zum Gewässer und ein Verzicht auf dichte Gehölzpflanzungen entlang des Gewässers notwendig. Zur Vermeidung von Verschattungen legt das Gutachten unter der Annahme einer maximal 12 m hohen Bebauung einen Mindestabstand der künftigen Baugrenzen / Baulinien zum nördlich gelegenen Schleißheimer Kanal von 10 m fest. Tatsächlich weist die im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplans getroffene Gewerbegebietsflächendarstellung im Bereich östlich der Bajuwarenstraße einen Mindestabstand von 30 m zum Schleißheimer Kanal auf.

Insgesamt kann also festgehalten werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes 7734-301 „Gräben und Niedermoorreste im Dachauer Moos“ maßgeblichen Bestandteile in der weiteren Folge der 2. Änderung des Flächennutzungsplans nicht zu erwarten sind.

Ausführliche Erläuterungen finden sich im Untersuchungsbericht „FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet DE 7734-301 „Gräben und Niedermoorreste im Dachauer Moos“, verfasst vom Landschaftsarchitekturbüro *Luska Karrer Partner, Dachau* (Fassung Mai 2010).

Der Teilgeltungsbereich B grenzt im Westen (Tiefer Graben) und der Teilgeltungsbereich D im Osten (Krebsbach) an das FFH-Gebiet an 7734-301 an. Durch die beabsichtigte Unterschutzstellung der Flächen als Landschaftsschutzgebiet werden die Schutzziele des FFH-Gebietes jedoch nicht berührt.

6. Geprüfte anderweitige Lösungen

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung umfasst die städtebauliche Neuordnung von vier Teilbereichen im nördlichen Gemeindegebiet zur Entwicklung eines Gewerbegebietes (Teilgeltungsbereich A) und zur dauerhaften Freihaltung des Außenbereichs vor privilegierten baulichen Nutzungen im Außenbereich (Teilgeltungsbereiche B, C und D). Ein konkreter Handlungsbedarf besteht insbesondere in der bauplanungsrechtlichen Vorbereitung und nachfolgenden Sicherung eines bedarfs- und funktionsgerechten Gewerbegebietes zur langfristigen Sicherung einer ausgewogenen kommunalen Siedlungs-, Wirtschafts- und Sozialstruktur in der stark wachsenden Gemeinde, verbunden mit der dauerhaften Sicherung des Landschaftsbildes und der siedlungsökologischen Funktionen des übrigen Außenbereichs. Das Planvorhaben steht im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung.

Im Vorfeld zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans untersuchte der Arbeitskreis „Gewerbeentwicklung“ mehreren mögliche Gewerbebestandorte. Im Ergebnis schlug er 6 Standorte für eine (vorrangige) Gewerbeentwicklung in folgender Reihenfolge vor:

1. Standort: Bereich Zentrum, südwestlich der Münchner Straße
2. Standort: Bereich südlich der Schleißheimer Straße und östlich der Bajuwarenstraße
3. Standort: Bereich südlich der Schleißheimer Straße und östlich der Bajuwarenstraße als Gesamtfläche mit dem Bereich „Tiefer Graben“
4. Standort: Bereich an der mittleren Bayernwerkstraße, westlich der Bahn, mit guter Verkehrserschließung und Lage außerhalb des Grünzugs. Allerdings werden vom AK Vorbehalte der Bevölkerung gegen diese Fläche vermutet
5. Standort: Flächenaustausch mit München / Interkommunales Gewerbegebiet. Der Flächentausch mit München ist als Vision zu sehen, die Gemeinde soll parallel zu anderen Entwicklungen im

Sinne der interkommunalen Zusammenarbeit mit der Stadt München auf einen Flächentausch hinwirken

6. Standort: Bereich im „Spitz“ zwischen Bajuwarenstraße und Hochstraße soll nicht als Gewerbegebiet entwickelt werden, denkbar wäre aber eine andere Nutzung

Auf dieser Grundlage beschloss die Gemeinde, die Standorte 1 und 2 hinsichtlich ihrer funktionalen, städtebaulichen und landschaftlichen Aspekte eingehend untersuchen und die jeweiligen standortspezifischen Entwicklungsmöglichkeiten prüfen zu lassen. Diese stadtdlandschaftliche Standortuntersuchung erfolgte im Jahr 2015 und bezog sich auftragsgemäß nur auf die beiden ersten vom AK im Rahmen des Bürgerdialogs empfohlenen und favorisierten Standorte. Der vom Gutachter erneut ins Gespräch gebrachte Standort an der Bayernwerkstraße westlich der Bahn sollte im Rahmen der Untersuchung nicht weiterverfolgt werden, zumal die Gemeinde hier wiederholt auf die Problematik der schwierigen Grundstücksverhältnisse und der hohen Grundstückspreisvorstellungen hingewiesen hatte. Der bisherige GE-Standort im „Spitz“ zwischen Bajuwarenstraße und Hochstraße sollte bei einer Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes entsprechend entfallen.

Im Ergebnis empfahl der Gutachter, beide Standorte in ihren jeweiligen spezifischen Schwerpunkten parallel weiter zu planen, um einer sinnvollen und tragfähigen, gewerblichen Entwicklung der Gemeinde gerecht werden zu können.

Unter einer gleichzeitigen Schwerpunktsetzung auf die Wohnnutzung sollte der Standort 1 in der Ortsmitte mit ca. 4,1 ha Nettobauland für eingeschränktes, kleinteiliges, nicht störendes und zentrumsrelevantes Gewerbe ausgebaut werden. Damit könnten sich zentrale Funktionen und Wohnnutzungen optimal ergänzen. Der Standort 2 östlich der Bajuwarenstraße und südlich der Schleißheimer Straße mit einer Fläche von ca. 7,2 ha sollte hingegen zu einem Gewerbegebiet für mittelständische Unternehmen mit Betriebsgrößen von ca. 1.000 / 3.000 m² bis max. 6000 / 8000 m² entwickelt werden. Der Arbeitskreis empfahl mehrheitlich dem Gemeinderat, dem Vorschlag einer parallelen und zeitgleichen Entwicklung der beiden Standorte zu folgen und beide Bereiche mit ihren spezifischen Besonderheiten und Eignungen für unterschiedliche Formen von Gewerbe weiter zu entwickeln. Mit dieser Vorgehensweise könnte auf ganz unterschiedliche Nutzeransprüche reagiert werden und zumindest für den Bereich 1 dem Ziel einer engen Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten einen großen Schritt nähergekommen werden.

Die übrigen Standorte wurden vom Arbeitskreis teilweise kritisch und demgemäß nachrangig bewertet. Auf eine Weiterplanung sollte verzichtet werden. Geeignete andere Flächenreserven oder nutzbare Potenziale der Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung. Trotz der geschilderten Planwirkungen und Schwierigkeiten lassen sich somit keine anderweitigen Lösungen finden, die eine gewerbliche Siedlungsentwicklung in einem bedarfs- und funktionsgerechten Umfang sicherstellen könnten und in der Planfolge weniger erhebliche, negative Umweltwirkungen entfalten.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Im Rahmen der 2. 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 sowie neu erstellter Fachgutachten.

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 2a 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 2. Änderung des Flächennutzungsplans sind in einem der Planungsstufe angemessenen Umfang und Detaillierungsgrad überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für ein umweltverträgliches Bodennutzungskonzept vorliegen.

7.2 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.

7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans liegt im Norden der Gemeinde und besteht aus vier Teilgeltungsbereichen A, B, C und D mit einer Gesamtfläche von ca. 570.800 m² (ca. 57,08 ha).

Nachdem im Zuge der 1. Änderung des Flächennutzungsplans das im kommunalen Bodennutzungskonzept des wirksamen Flächennutzungsplans dargestellte Gewerbegebiet GE im „Spitz“ zwischen der Hochstraße und der Bajuwarenstraße entfallen ist und in diesem Bereich eine Flüchtlingsunterkunft für ca. 200 Personen errichtet wurde, beabsichtigt die Gemeinde Karlsfeld auf der Grundlage der Ergebnisse des Bürgerdialogprozesses die ursprüngliche Idee eines Gewerbegebietes südlich der Schleißheimer Straße und östlich der Bajuwarenstraße erneut aufzugreifen und die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans bauplanungsrechtlich vorzubereiten.

In der weiteren Planfolge soll im Teilgeltungsbereich A ein Gewerbegebiet GE planungsrechtlich gesichert werden, mit dem Ziel für bereits am Ort ansässige, leistungsstarke mittelständische Unternehmen Möglichkeiten für eine bedarfs- und funktionsgerechte Weiterentwicklung zu schaffen und Flächenpotenziale für deren Standortverlagerung oder die Neuansiedelung von Betrieben bereitstellen zu können. Das Planvorhaben dient der langfristigen Sicherung einer ausgewogenen kommunalen Siedlungs-, Wirtschafts- und Sozialstruktur in der stark wachsenden Gemeinde und Region sowie der Verbesserung des quantitativen und qualitativen Arbeitsplatzangebotes.

In den drei Teilgeltungsbereichen B, C und D bleibt hingegen das bisherige Bodennutzungskonzept (Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche) beibehalten. Als überlagernde Darstellung wird für diese Teilbereiche jeweils der Vorschlag für eine Unterschutzstellung gemäß § 26 BNatSchG

(Landschaftsschutz) gemacht. Die eigentliche Unterschutzstellung muss durch Verordnung der zuständigen Kreisbehörden und -gremien erfolgen.

Geeignete Gewerbebestandorte wurden im Rahmen eines Bürgerdialogprozesses untersucht. Der Arbeitskreis empfahl die Weiterentwicklung der Standorte 1 (Zentrum südwestlich der Münchner Straße) und 2 (östlich Bajuwarenstraße, südlich Schleißheimer Straße). Die übrigen untersuchten Standorte wurden vom Arbeitskreis teilweise kritisch und demgemäß nachrangig bewertet. Auf eine Weiterplanung sollte verzichtet werden. Geeignete andere Flächenreserven oder nutzbare Potenziale der Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung. Trotz der geschilderten Planwirkungen und Schwierigkeiten lassen sich somit keine anderweitigen Lösungen finden, die eine gewerbliche Siedlungsentwicklung in einem bedarfs- und funktionsgerechten Umfang sicherstellen könnten und in der Planfolge weniger erhebliche, negative Umweltwirkungen entfalten.

In der weiteren Folge des Planvorhabens können im Teilgeltungsbereich A durch die 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 Lebensräumen für Tiere und

Pflanzen, einem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, in einer Veränderung des Oberflächenabflusses und einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate liegen. Die möglichen, negativen Umweltwirkungen sind meist als gering, teilweise auch als mäßig erheblich zu beurteilen. Nutzungskonflikte mit Flächen, die den naturschutzrechtlichen Bindungen des Biotop- oder Gebietsschutzes (Natura-2000-Flächen) unterliegen, bestehen nicht. Auf die diesbezüglichen Ergebnisse der FFH-Verträglichkeitsprüfung wird verwiesen.

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 Prüfung (saP) fanden die Belange des besonderen Artenschutzes eine hinreichende Berücksichtigung. Augenblicklich sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die zu durchgreifenden Hindernissen für die verbindliche Bauleitplanung und den späteren Bebauungsplanvollzug führen könnten.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass in der Folge der 2. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilgeltungsbereich A in bauplanungsrechtlicher Hinsicht keine negativen Umweltauswirkungen in einem mehr als gering bis mäßig erheblichen Umfang zu erwarten sind. Für die Teilgeltungsbereiche B, C und D könne negativen Umweltwirkungen gänzlich ausgeschlossen werden.

8. Verwendete Unterlagen

- Gemeinde Karlsfeld, wirksamer Flächennutzungsplan in der Fassung vom 13.12.2012, in Kraft getreten am 21.02.2013
- Landschaftsplan Karlsfeld, Entwurf November 2004, Luska, Karrer und Partner, Dachau 2004
- Gemeinde Karlsfeld, Gemeindedaten 2016, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, Dezember 2017
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP), Landkreis Dachau, LfU / PAN, Oktober 2005
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Ergänztes Fassung, München, 2003
- Eingriffsregelung auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung, Arbeitshilfe, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Augsburg, 2001
- Regionalplan München, Stand 01.11.2014, RPV, München
- Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013, in Kraft getreten am 01.09.2013, i.V.m. Teilfortschreibung vom 21.02.2018 (Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern, in Kraft getreten am 01.03.2018)
- FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet DE 7734-301 „Gräben und Niedermoorreste im Dachauer Moos“, Luska Karrer Partner Landschaftsarchitekten, Dachau, Mai 2010
- Amtliches Gutachten Wind- und Klimaverhältnisse, Stellungnahme zum Neuen Flächennutzungsplan, Deutscher Wetterdienst, München, 25.01.2010
- Naturschutzfachliche Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Büro für Landschaftsökologie Dipl.-Ing. (FH) Hartmut Schmid, Donaustauf, 07.10.2017
- Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. M127491/01, IB Müller-BBM, Planegg, 21.04.2016
- Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Bajuwarenstraße in Karlsfeld, gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH, München, Juli 2017
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformatik, Digitale Flurkarte, Luftbild, Biotopkartierung usw., München

- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz Fin-Web, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg
- Umweltatlas Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg
- Bodeninformationssystem Bayern (BIS), Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg
- BayernAtlas, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, München
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- Standortkundliche Bodenkarte von Bayern, München, Augsburg und Umgebung, Bayerisches Geologisches Landesamt, München 1986
- Arbeitskreis Gewerbeentwicklung Foto- und Ergebnisprotokoll zur 1. Sitzung des Arbeitskreises am 21. Januar 2014 im Karlsfelder Rathaus von 18.30 bis 21.30 Uhr
- Arbeitskreis Gewerbeentwicklung Foto- und Ergebnisprotokoll zur 2. Sitzung des Arbeitskreises am 13. Mai 2014 im Karlsfelder Rathaus von 18.30 bis 22.00 Uhr
- Arbeitskreis Gewerbeentwicklung Foto- und Ergebnisprotokoll zur 3. Sitzung des Arbeitskreises am 25. Juni 2014 im Karlsfelder Rathaus von 18.00 bis 22.00 Uhr
- Arbeitskreis Gewerbeentwicklung (Sitzung 1 bis 3) Zusammenfassung der Ergebnisse für die Sitzung des Gemeinderates am 24. Juli 2014
- Protokoll zur 4. Sitzung des Arbeitskreises Gewerbeentwicklung am 27. Juli 2015 im Karlsfelder Rathaus
- Städtebauliche Untersuchung neue Gewerbebestandorte in Karlsfeld, topos Becker-Nickels+Steuernagel Architekten GmbH, München, 20.05.2015
- Zwischen Dorf und Metropole, Raum-, Siedlungs- und Verkehrsentwicklung im Landkreis Dachau, Bericht, 03.07.2013

Gemeinde Karlsfeld, den 17. 11 2020.....



.....
Stefan Kolbe
Erster Bürgermeister

Anlage:

Entwurf der Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Amperauen mit Hebertshäuser Moos und Inhäuser Moos“ im Hebertshäuser Moos in der Stadt Dachau und mit Ausweitung auf das

Krenmoos in der Gemeinde Karlsfeld, Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes, Stand März 2018, LSGSchutzgebietsvorschlag Übersichtskarte

