

Gemeinde Karlsfeld

3. Änderung des Flächennutzungsplans

für den Bereich

„MU und SO – zwischen Münchner Straße, nördlich Heizkraftwerk und entlang der Nibelungenstraße“ (Planbereich 1) und „GEe – nördlich der Allacher Straße, östlich der Nibelungenstraße“ (Planbereich 2)

Teil B

Begründung

Plandatum:

20.02.2020

Planfertiger:

bgsM Architekten Stadtplaner
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Weißburger Platz 4
81667 München

Inhalt

1	Anlass der Planung	3
2	Änderungsbereich	3
2.1	Lage	3
2.2	Naturraum und Topografie	5
2.3	Vegetation und Biotopfunktion	5
2.4	Vegetation und Biotopfunktion	5
2.5	Vorbelastungen	6
2.6	Technische Infrastruktur	6
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
3.1	Landesplanung	6
3.2	Regionalplanung	6
4	Rechtsgültiger Flächennutzungsplan	13
5	Rechtsgültiger Flächennutzungsplan	15
6	Umweltbericht	19
6.1	Einleitung	19
6.2	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Änderung	19
6.3	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele	19
6.4	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	20
6.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	27
6.6	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	28
6.7	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
6.8	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweisen auf Schwierigkeiten.....	29

1 Anlass der Planung

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

Eine wirkliche Ortsmitte mit attraktiven Einkaufsmöglichkeiten sowie urbaner Aufenthaltsqualität fehlt der wachsenden Gemeinde jedoch. Die planerischen Aktivitäten für eine Ortsmitte von Karlsfeld reichen mit dem damaligen städtebaulichen Wettbewerb bis zurück in die 70-iger Jahre. Die unter dem Namen „Brückenschlag“ bekannte Zielsetzung einer Anbindung der Ortsteile westlich der Münchner Straße an die östlich gelegenen Ortsteile hat, aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit der Grundstücke, noch nicht stattgefunden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 b soll ein großer Zentralbereich entwickelt und eine funktional und ortsgestalterisch sinnvolle Innenentwicklung eingeleitet werden. Damit verbunden ist eine Nutzungsverlagerung und Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 an der Allacher Straße. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen in der vorbereitenden Bauleitplanung für dieses neue Konzept schaffen.

2 Änderungsbereich

2.1 Lage

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 90 b befindet sich ca. 100 m südwestlich der Gemeindeverwaltung Karlsfeld. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird

- im Nordwesten begrenzt durch den Bebauungsplan Nr. 90 a (Fachmarktzentrum, Tankstelle) sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Südwesten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Südosten durch vier Gebäude als Unterkünfte für Asylbewerber, den Bebauungsplan Nr. 100 (Parzivalstraße / Heizkraftwerk / Wohnen für Senioren) sowie bebaute Grundstücke an der Münchner Straße, und
- im Nordosten durch die Bebauungspläne Nrn. 31 a, 31 b und 97 b (alle östlich der Münchner Straße).

2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet wird in erster Linie über zwei Ein- und Ausfahrtsbereiche von der Münchner Straße erschlossen. Eine weitere Anbindung besteht über den nördlichen Ast der Nibelungenstraße, der derzeit hauptsächlich zur Erschließung des Fachmarkzentrums im Norden des Plangebiets dient.

Entlang der Münchner Straße und der Nibelungenstraße befinden sich jeweils beidseitig Fuß- und Radwege. An der südöstlichen Grenze des Plangebiets enden zwei vollständig ausgebaute Fuß- und Radwege. Sie sind Teil von langfristig vorgesehenen Wegeverbindungen, die südlich und nördlich des Heizkraftwerks verlaufen, und bis zur Allacher Straße führen.

Auf der Westseite der Münchner Straße befindet sich in ca. 30 m Entfernung östlich des Planungsgebiets die Bushaltestelle der Linien 172 und 710 (und 701); direkt gegenüber auf der Ostseite der Münchner Straße ist die Haltestelle für die Gegenrichtung situiert. Die Haltestelle der Linie 160 und 701 findet sich vor dem Rathaus in einer Entfernung von ca. 100 m.

2.3 Naturraum / Topographie

Das Planungsgebiet ist Teil der Münchner Schotterebene, die sich durch mächtige quartäre Kiesablagerungen auszeichnet. Die Geländeoberkante des nahezu ebenen Gebiets liegt im Mittel zwischen 489,5 m und 490,0 m ü. NN.

Der mittlere jährliche höchste Grundwasserstand (MHGW) wurde mit ca. 0,70 m bis 1,20 m unter der Geländeoberkante, der höchstens ermittelte Grundwasserstand etwa auf Geländeoberkante gemessen.

Wasserschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Das Gemeindegebiet liegt im mäßig feuchten und mäßig kühlen Klimabezirk des Dachauer und Erdinger Mooses. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt zwischen 850 mm und 950 mm. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei etwa 7,5° C.

2.4 Vegetation und Biotopfunktion

Der Großteil des Bebauungsplangebiets wird aktuell von Ackerland eingenommen. Grünbestand findet sich an der Ludlkapelle und südwestlich davon auf dem Grundstück des Fastfood-Restaurants; er stellt jedoch keine landschaftsbildprägende Struktur dar.

Nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) oder § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Gebiete oder Bestandteile sind im Planungsumgriff nicht vorhanden.

2.5 Vorbelastungen

Das Planungsgebiet ist insbesondere den Lärmbelastungen der im Nordosten verlaufenden Münchner Straße ausgesetzt. Gemäß Lärmbelastungskataster Bayern sind direkt an der Straße Lärmwerte von über 75 dB(A) und weiter nach Süden bis ca. zur Mitte des Plangebiets Lärmwerte bis 60 dB(A) zu erwarten. Vorbelastungen bestehen zudem durch Gewerbegeräusche aus den angrenzenden Grundstücken.

Altlasten sind nicht bekannt, eine frühere Nutzung zur Kiesgewinnung ist in Luftbildern nicht zu erkennen. Eine unmittelbare Kampfmittelgefährdung kann den Luftbilddauswertungen nicht entnommen werden.

2.6 Technische Infrastruktur

Für die bereits vorhandenen Nutzungen ist die Ver- und Entsorgung durch Anschluss an die Leitungsnetze in der Münchner Straße gesichert. Zudem kreuzt eine Niederspannungsstromleitung, von der nördlichen Nibelungenstraße kommend, das Plangebiet in Richtung Südosten.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesplanung

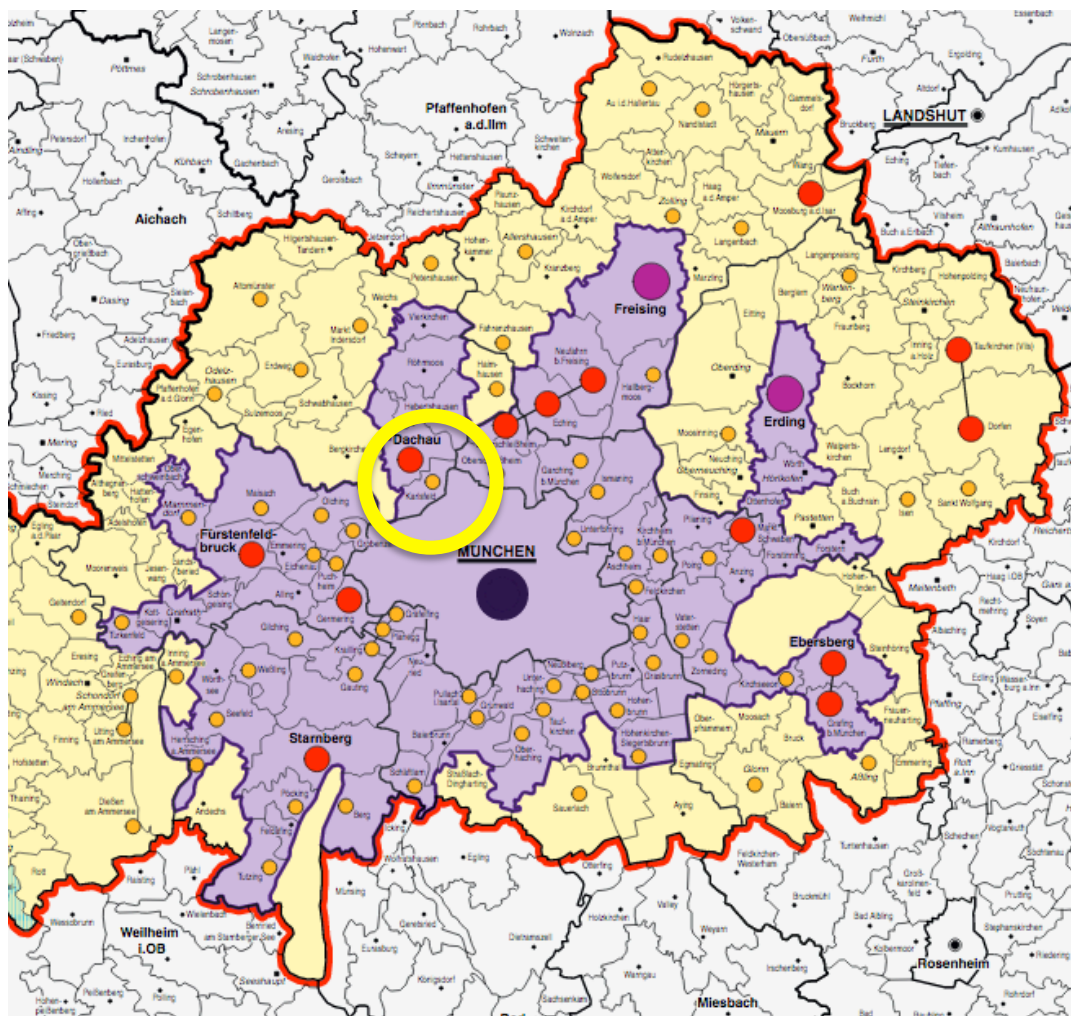
Die Gemeinde Karlsfeld liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern aus dem Jahr 2018 (LEP 01.03.2018) im Verdichtungsraum der Region 14 (München). Die Verdichtungsräume sollen langfristig als attraktiver und gesunder Lebens- und Arbeitsraum für die Bevölkerung entwickelt und geordnet werden. Wichtige Voraussetzungen hierfür sind ein qualitativ hochwertiges, möglichst preiswertes Wohnraumangebot mit günstiger Erreichbarkeit von Arbeitsstätten und eine leistungsfähige Versorgungsinfrastruktur sowie Bildungs-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen. Dem Erhalt einer dauerhaft funktionsfähigen Freiraumstruktur kommt angesichts der hohen baulichen Verdichtung eine besondere Bedeutung zu.

3.2 Regionalplanung

Der Regionalplan konkretisiert die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms auf der räumlichen Ebene der Region. Derzeit ist der Regionalplan, Stand 01.04.2019 (8. Verordnung zur Änderung des Regionalplans) für die Planungsregion 14 (München) gültig. Neben allgemeinen Aussagen zur raumstrukturellen Entwicklung und der Festlegung von zentralen Orten und Funktionen der Gemeinden, formuliert er konkrete Grundsätze und Ziele zu den raumbedeutsamen Fachbereichen Natur und Landschaft, Wasserwirtschaft, Siedlungswesen, Freizeit und Erholung, Wirtschaft und Arbeitsmarkt, Verkehr und Nachrichtenwesen sowie Bildung, Kultur und Soziales.

Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgen. Im Verdichtungsraum sollen Versorgungsaufgaben des qualifizierten Grundbedarfs erfüllt werden.

Mit der Entwicklung des Plangebiets werden Handels- und Dienstleistungsflächen für den qualifizierten Grundbedarf vor Ort und Wohnbauflächen geschaffen; den Zielen des Regionalplans wird somit entsprochen.



Karte 1 Raumstruktur (Quelle: REGIONALPLAN, MÜNCHEN)

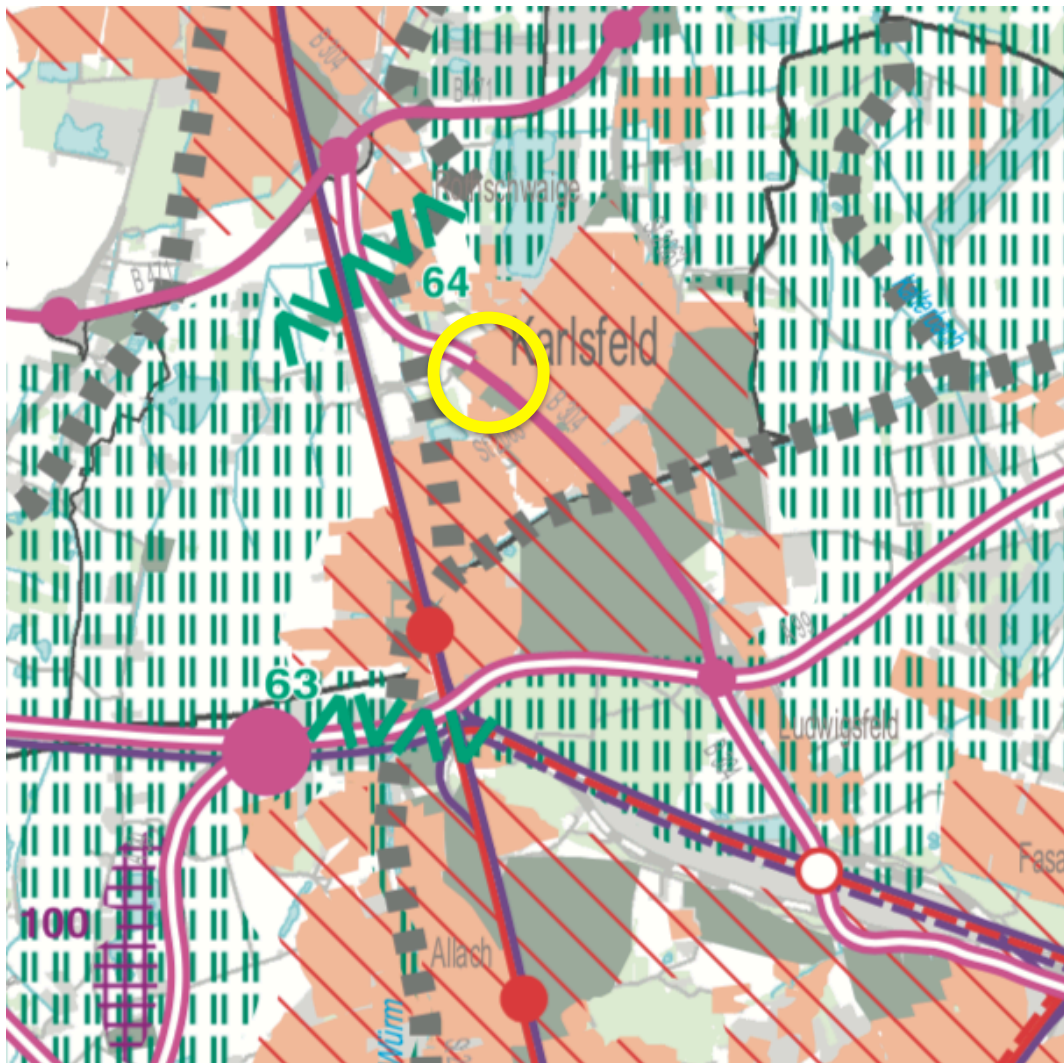
Weite Teile des Gemeindegebiets sind als **Hauptsiedlungsbereiche** dargestellt.

Nach dem übergreifenden und allgemeinen Leitbild des Regionalplans soll die Siedlungsentwicklung flächensparend erfolgen, wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen. Zudem sollen eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeits- und Gewerbe, Freizeit, Dienstleistungen und Versorgung sichergestellt werden.

ten, Versorgung und Erholung erreicht sowie kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen geschaffen werden.

Die Hauptsiedlungsbereiche sind Flächen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen. Neben dem allgemeingültigen Planungsprinzip einer organisch, ausgewogenen Siedlungsentwicklung ist in den Hauptsiedlungsbereichen eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig. Die Kommunen können dieses „überorganische“ Potenzial in von ihnen gesteuerten Zeiträumen, in Abhängigkeit von der Verfügbarkeit, von einschränkenden Festsetzungen sowie von der jeweiligen siedlungsstrukturellen Charakteristik eigenverantwortlich ausschöpfen. Der Schwerpunkt sollte dabei vor allem durch Innenentwicklung oder durch die Erschließung von Flächen in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten abgedeckt werden.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des festgelegten Hauptsiedlungsbereichs.



Karte 2 Siedlung und Versorgung - Hauptsiedlungsbereiche

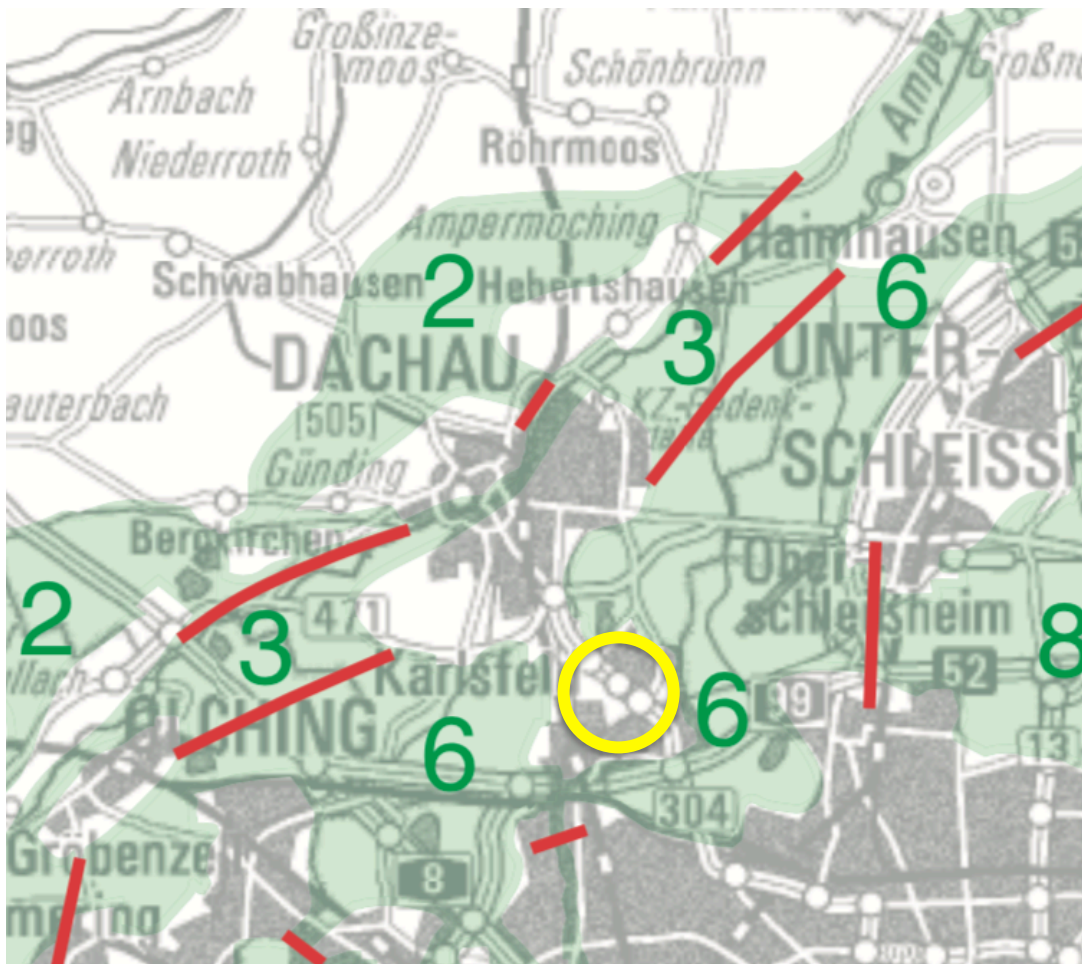
(Quelle: REGIONALPLAN, MÜNCHEN)

Bei der Siedlungsentwicklung sind gliedernde Freiräume an und zwischen den radialen Siedlungs- und Verkehrsachsen in ihrer Funktion zu erhalten. Der Regionalplan legt deshalb **Regionale Grünzüge und Trenngrün** fest.

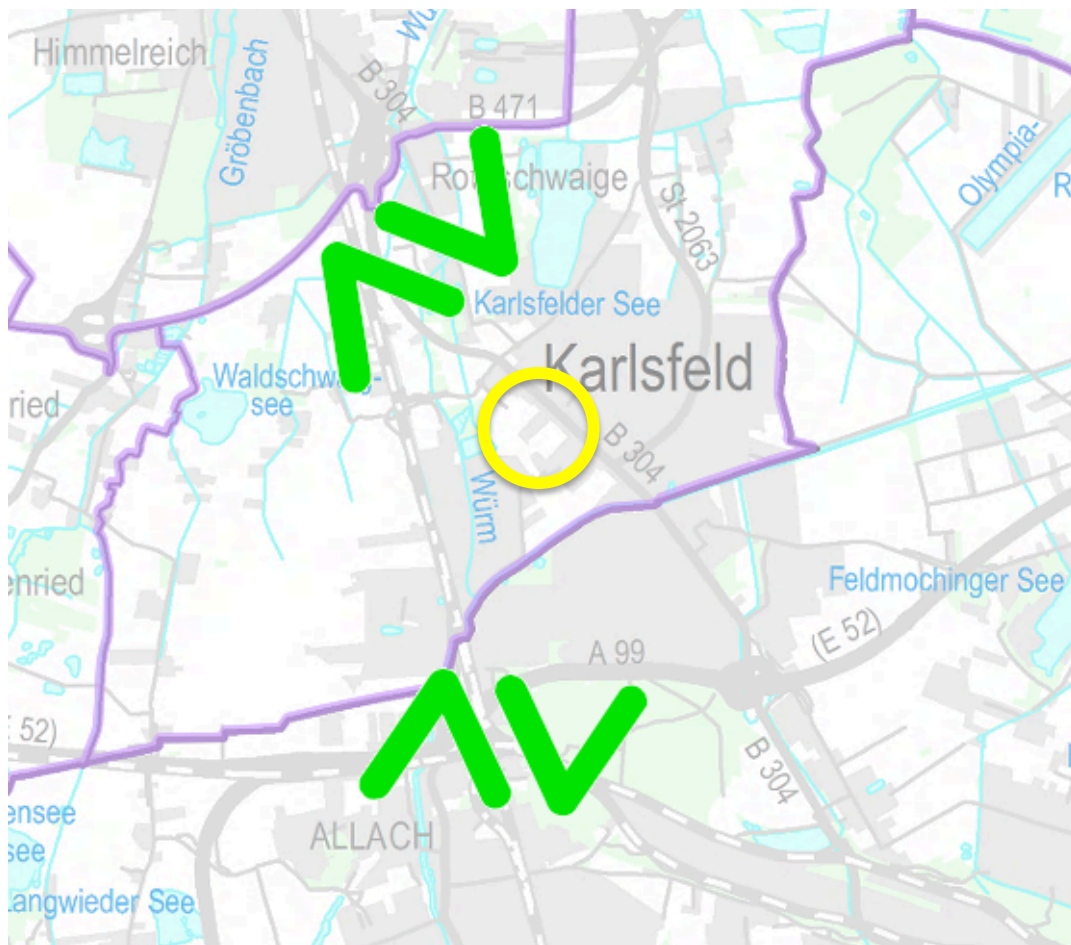
Regionale Grünzüge dienen

- der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches
- der Gliederung der Siedlungsräume
- der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen.

Die regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Trenngrün vermeidet das Entstehen großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen und erhält und sichert die Freiflächen zwischen aufeinander zuwachsenden Siedlungseinheiten.



Regionale Grünzüge (Quelle: REGIONALPLAN, MÜNCHEN)



Trenngrün (Quelle: REGIONALPLAN, MÜNCHEN)

Für Karlsfeld sind

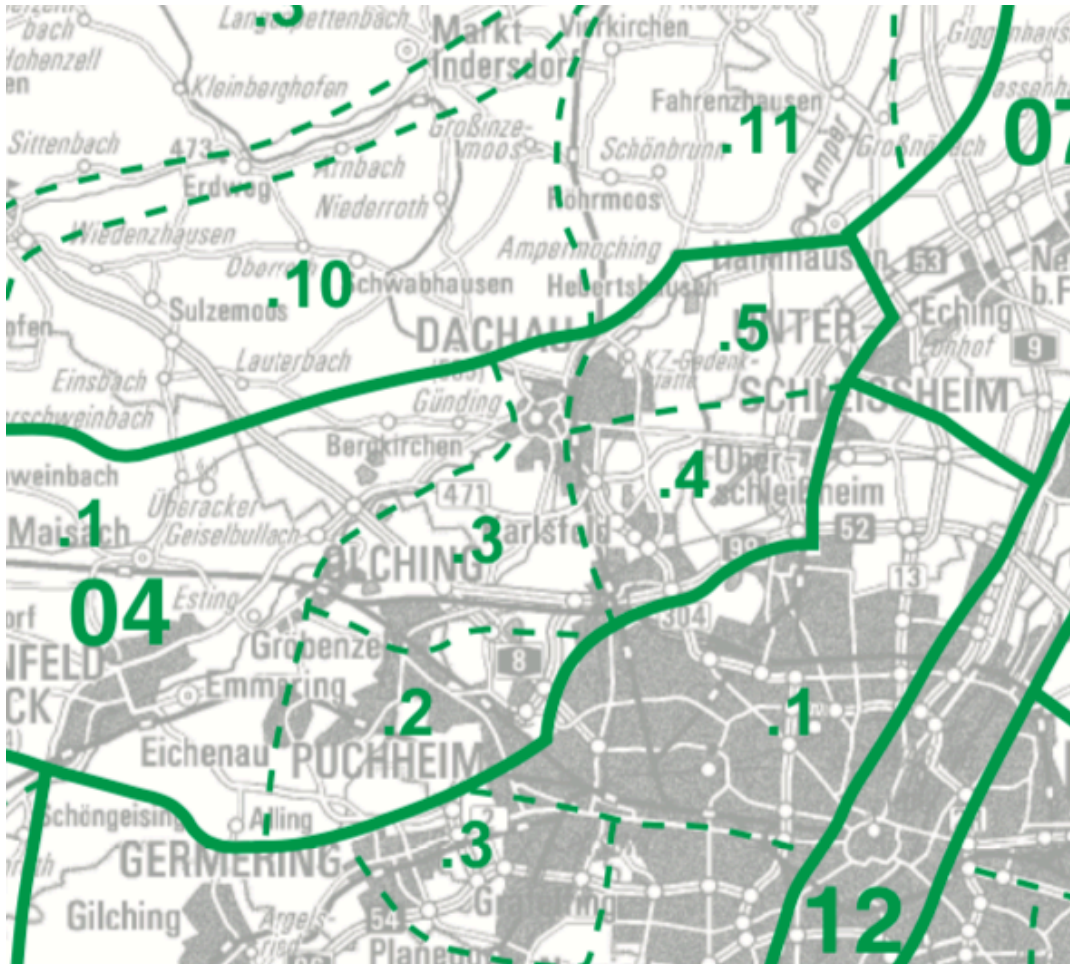
- der Regionale Grünzug Dachauer Moos / Freisinger Moos / Grüngürtel München-Nordwest (6) ,
- ein Trenngrün zwischen München-Allach und Karlsfeld (63) und
- ein Trenngrün zwischen Rothschwaige (Gde. Karlsfeld) und Karlsfeld (64)
- festgelegt.

Der Änderungsbereich greift in keine dieser Flächen ein.

Um die natürlichen Lebensgrundlagen in der Region zu erhalten und zu sichern, sollen in Abstimmung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernisse

- die landschaftlichen Eigenarten und das Landschaftsbild
 - die unterschiedliche Belastbarkeit der einzelnen Teilräume und lärmarmer Erholungsgebiete
 - die Bedeutung der landschaftlichen Werte und
 - die klimafunktionalen Zusammenhänge
- berücksichtigt werden.

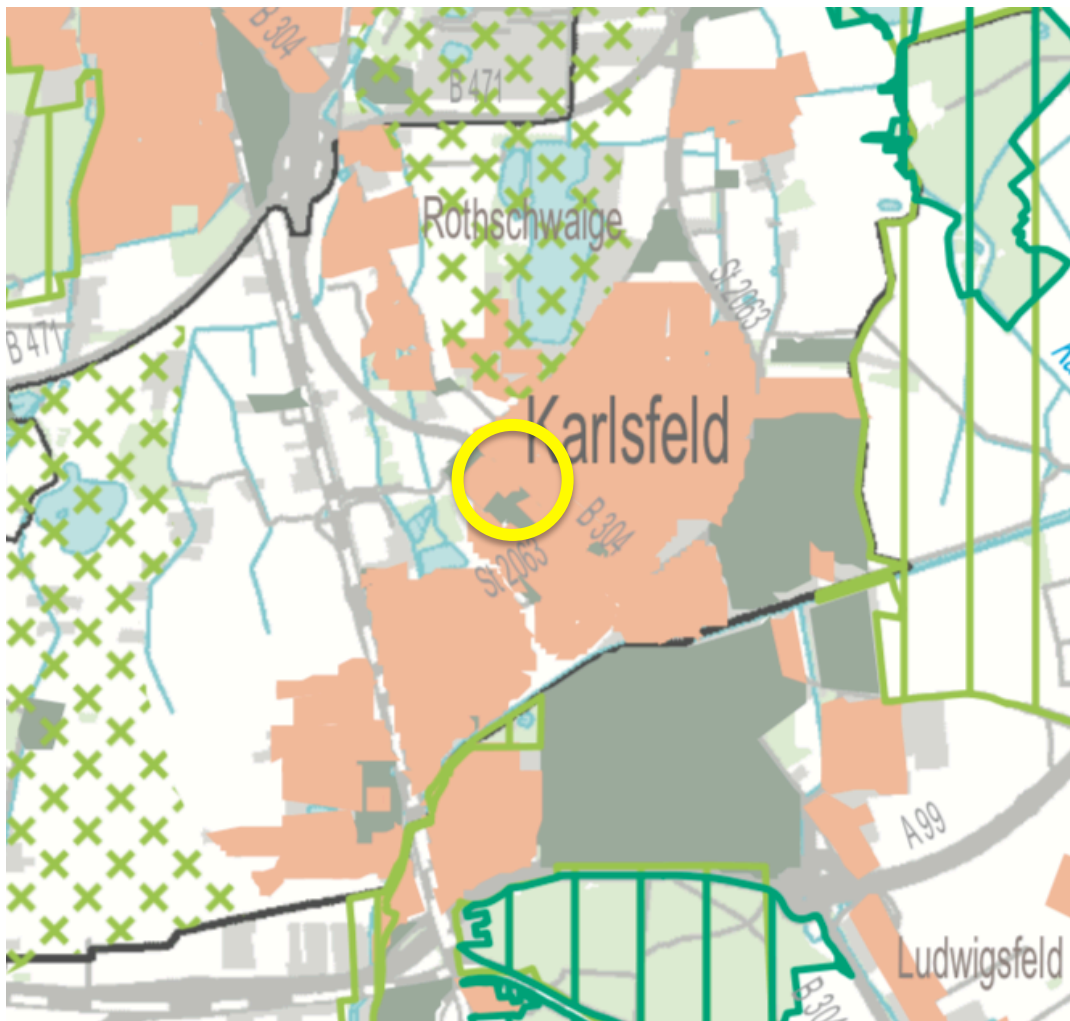
Die Gemeinde ist daher dem **Landschaftsraum** Fürstenfeldbrucker Hügelland mit mittleren Ampertal und Dachauer Moos (04) zugeordnet.



Landschaftsräume (Quelle: REGIONALPLAN, MÜNCHEN)

Die Landschaftsräume sind unterteilt in verschiedene **landschaftliche Vorbehaltsgebiete**. In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden.

Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Südliches Dachauer Moos (04.3) erfasst nur Gemeindeteile westlich der Bahnlinie, das landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Freiraum zwischen Dachau und Karlsfeld mit Karlsfelder See (04.4) das Gemeindegebiet östlich der Bahnlinie.



Karte 3 Landschaft und Erholung – Landschaftliche Vorbehaltsgebiete
(Quelle: REGIONALPLAN, MÜNCHEN)

Das Plangebiet liegt in keinem der beiden landschaftlichen Vorbehaltsgebiete.

Zum Thema **Verkehr und Nachrichtenwesen** werden keine konkret auf die Gemeinde Karlsfeld bezogenen Ziele vorgegeben. Allgemeine Zielsetzungen sind:

- Der Infrastruktur-Ausbau soll grundsätzlich in Abstimmung mit der Siedlungsentwicklung erfolgen
- Die bisher überwiegend monozentrisch angelegte Verkehrsstruktur soll insbesondere durch den Ausbau tangentialer Verkehrsverbindungen weiterentwickelt werden
- Der Busverkehr, und damit die Erschließung der Fläche in der Region München sowie darüber hinaus, ist deutlich auszubauen und zu beschleunigen. Dabei ist vor allem die taktgerechte Verknüpfung mit U-Bahnen, S-Bahnen und Regionalzugverkehr zu berücksichtigen

sichtigen. Nach Möglichkeit sind umweltfreundlich angetriebene Busse (Hybrid bzw. Elektroantriebe) einzusetzen.

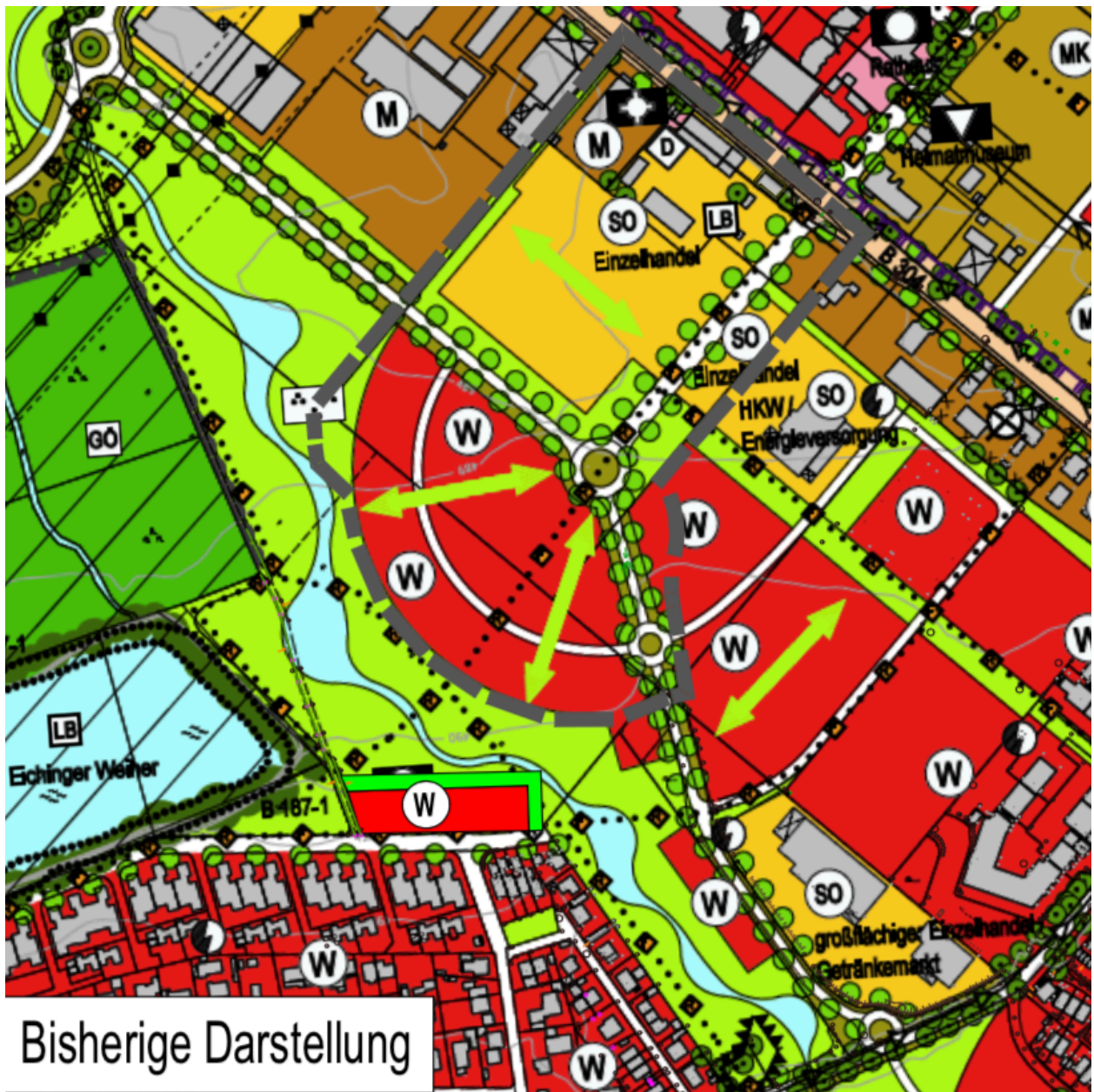
- Das Radverkehrsnetz soll für den Alltagsverkehr weiter ausgebaut werden. Stellplätze und Bike-and-Ride-Anlagen, insbesondere an Haltepunkten des ÖPNV, müssen ausgebaut werden.
- Die Infrastruktur zur Förderung von Elektromobilität und Car-Sharing, Pendlerparkplätze und Mobilitätsstationen sind zu errichten und auszubauen. Park-and-Ride-Plätze sind zu Mobilitätsstationen weiter zu entwickeln. Dort ist der MIV mit Radverkehr, ÖPNV, Car-Sharing, Miet-Fahrrädern auch mit Elektrobikes, Ladestationen und weiterer Infrastruktur zu bündeln.

Entsprechende Maßnahmen sind im Rahmen der Realisierung vorgesehen.

4 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Die Begründung zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlsfeld vom Februar 2013 nennt die folgenden Handlungsziele für eine nachhaltige, klimaschonende und zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung:

- Konzentration der Siedlungstätigkeit mit dem städtebaulichen Ziel des „Brückenschlags über die Münchner Straße“
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen, Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung einer kompakten Siedlungsstruktur
- Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes (z.B. Biomasse-Heizkraftwerk mit Wärmeversorgung)
- Verstärkte Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz
- Umbau von räumlich entmischten Nutzungen
- Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen
- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV
- Attraktive Wegenetze für den nicht motorisierten Verkehr
- Berücksichtigung der Windfelder, Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftbahnen entsprechend den Ergebnissen der kommunalen Landschaftsplanung
- optimierte Zuordnung von Baugebieten zu Verkehrswegen
- Sicherung und Weiterentwicklung des kommunalen Grün- und Freiraumsystems auf der Grundlage der Zielvorstellungen des Landschaftsplans



Ausschnitt Flächennutzungsplan

Die Planzeichnung des Flächennutzungsplans stellt im Bereich des Planungsgebietes zwei Sondergebiete - Einzelhandel beidseits der verlängerten Gartenstraße dar. In der nordwestlichen und südöstlichen Ecke sind zudem kleinere Mischgebietsflächen sowie eine Gemeinbedarfsfläche (Ludlkapelle) dargestellt. Südlich der Nibelungenstraße befinden sich Wohnbauflächen.

Die Garten- und Nibelungenstraße sind mit alleearartigen Bepflanzungen versehen. Grünvernetzungen sind sowohl von Südosten nach Nordwesten sowie zu dem großen Grünzug im Süden vorgesehen. Von Südosten kommen zwei linienförmige Grünzüge, die in Kombination mit Geh- und Radwegen eine Anbindung an die Allacher Straße bzw. an die bestehenden und geplanten Wohnbauflächen in diesem Bereich herstellen. An der Nibelungenstraße bilden Grünflächen

einen „Puffer“ zwischen dem Sondergebiet Einzelhandel und den südlich der Straße liegenden Wohnbauflächen.

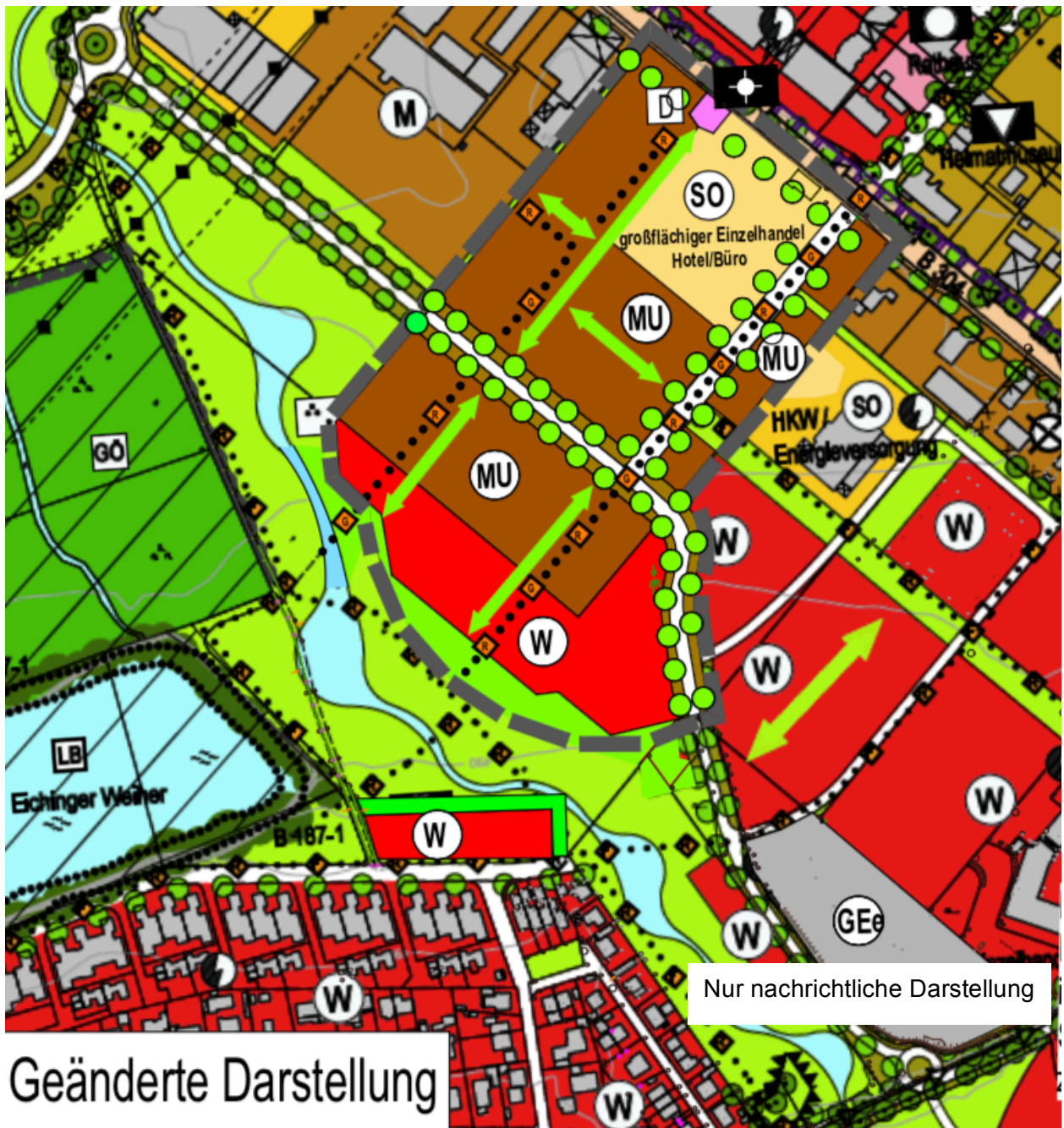
5 Änderungskonzept

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

- Ergänzung der zentralen Bereiche von Karlsfeld mit attraktiven öffentlichen Räumen und einer urbanen Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen (Stadt der kurzen Wege)
- Entwickeln von durchgängigen Grünachsen und Anbindung an bestehende Grünzüge
- Erhalt denkmalgeschützter Bausubstanz
- Optimierung des Fuß- und Radverkehrs sowie des Öffentlichen Nahverkehrs durch konsequente Netzentwicklung und Flächenausweisungen als wesentliches Element urbaner Mobilität

Das Plangebiet wird beidseits der nach Südwesten verlängerten Gartenstraße entwickelt und bildet das Pendant zur „Neuen Mitte“, welche nordöstlich der Münchner Straße besteht. Ausgehend von der „Neuen Mitte“ bestehen in der Gartenstraße bereits ein Einkaufsmarkt, das Rathaus, eine kulturelle Einrichtungen und ein Beherbergungsbetrieb; im Plangebiet sollen Einzelhandelsflächen, ein Hotel und Gastronomiebetriebe ergänzt werden, sodass entlang dieser, die Münchner Straße übergreifende, Achse eine Vielzahl von zentralen Einrichtungen und Betrieben aufgereiht werden. Gleichzeitig bildet das Plangebiet den Lückenschluss zwischen den zentralen Einrichtungen, die entlang der Münchner Straße vorhanden sind und lässt so einen zusammengefassten, großen Zentralbereich für Karlsfeld entstehen.

Das Sondergebiet Einzelhandel südöstlich der verlängerten Gartenstraße wird nicht mehr dargestellt. Von dem Sondergebiet nordwestlich der verlängerten Gartenstraße wird nur noch ein Teilbereich an der Münchner Straße beibehalten und als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel/Hotel/Büro“ dargestellt. Ansonsten werden überwiegend Urbane Gebiete dargestellt, die auch die im Änderungsbereich liegenden Mischgebietsflächen und teilweise auch Wohnbauflächen ersetzen. Die Wohnbauflächen am südwestlichen Rand werden, angepasst an die neuen Entwicklungsabsichten, in ihren Abgrenzungen verändert. Das Grundstück der Ludlkapelle wird nicht mehr als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan

Mit dem Sondergebiet soll **kein zusätzlicher Standort für großflächigen Einzelhandel** entwickelt werden. Vielmehr wird das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel mit Getränkemarkt“ an der Allacher Straße aufgegeben; die dort vorhandenen Nutzungen werden in den Bereich an der Münchner Straße verlagert.

Für das Sondergebiet und die Urbanen Gebiete führt die Gemeinde Karlsfeld den Bebauungsplan Nr. 90 b „westlich der Münchner Straße, nördlich des Heizkraftwerkes, entlang der Nibelungenstraße“ parallel ins Verfahren. Gleichzeitig erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 für den Bereich „Allacher Straße / westlich Münchhausenstraße, Sondergebiet Einzelhandel LIDL mit Getränkemarkt“, die eine Einzelhandelsnutzung ausschließt.

Mit der Verlagerung an die Münchner Straße und der Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes auf deutlich über 1.200 m² fällt das Vorhaben in den Regelungsbereich des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung hat die Gemeinde Karlsfeld hierzu eine Verträglichkeitsuntersuchung erstellt. Die zu berücksichtigenden **Ziele der Landesplanung** (LEP Bayern 2018) „Lage im Raum“ und „Lage in der Gemeinde“ als auch das Ziel „Zulässige Verkaufsflächen“ werden durch die Planung auf dem Areal **erfüllt**. Die Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit hat ergeben, dass von keinen schädlichen bzw. negativen städtebaulichen Auswirkungen, auch im weiteren Umland auszugehen ist.

Die innerörtliche Verkehrsstraße, die halbkreisförmig von der nördlichen zur südlichen Nibelungenstraße verläuft, wird nicht mehr dargestellt. Da es auf der hochbelasteten Münchner Straße regelmäßig zu einem Stau des Verkehrs kommt, bestand die Befürchtung, dass diese Querverbindung für Schleichverkehre genutzt werden könnte. Die Erschließung der Baugebiete erfolgt durch Straßen, die nicht miteinander verbunden sind.

Die alleeartigen Bepflanzungen entlang der Nibelungen- und Gartenstraße bleiben unverändert; entlang der Münchner Straße erfolgt eine Ergänzung. Die Grünflächen an der Nibelungenstraße entfallen, da beidseits der Straße Urbanes Gebiet dargestellt wird.

Die vielfältigen Nutzungen in den Urbanen Gebieten haben, im Gegensatz zur reinen Einzelhandelsnutzung, erweiterte Ansprüche an Grünausstattung, an die Qualität des Wohnumfeldes und an Wegeverbindungen. Daher werden die Grünvernetzungen im Grundsatz zwar beibehalten, aber entsprechend der neuen Flächenausweisung modifiziert. Insbesondere wird der Kreisverkehrsplatz im Kreuzungsbereich von Garten- und Nibelungenstraße aufgegeben; die Verkehrsfunktion soll zugunsten der Urbanen Gebiete zurückgedrängt werden. Die sternförmigen Grünvernetzungen werden nicht mehr dargestellt; stattdessen wird eine 2. Grünachse, ausgehend von der Ludlkapelle bis in den südwestlichen Grünzug vorgesehen.

Der dargestellte Hauptgeh- und Radweg über die Gartenstraße bis in den südlichen Grünzug bleibt als wichtige Wegeverbindung zu den westlichen Ortsteilen erhalten. Zusätzlich wird eine weitere Wegeachse eingezeichnet, die in der 2. Grünachse verläuft und auch eine Anbindung an die nördlich gelegenen Mischgebiete herstellt.

Für das Sondergebiet an der Allacher Straße erfolgt die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Der Flächennutzungsplan wird daher für diesen Bereich im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst. In der Planunterlage erfolgt nur eine nachrichtliche Darstellung, um die Verlagerung des großflächigen Einzelhandels zu verdeutlichen; sie ist nicht Teil des Änderungsverfahrens.

Der Bereich soll künftig als eingeschränktes Gewerbegebiet genutzt werden.

Gemeinde Karlsfeld

3. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich

„MU und SO – zwischen Münchner Straße, nördlich Heizkraftwerk und entlang der Nibelungenstraße“ (Planbereich 1) und „GEe – nördlich der Allacher Straße, östlich der Nibelungenstraße“ (Planbereich 2)

Plandatum: 20.02.2020

Planfertiger:

bgsm Architekten Stadtplaner
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Weißburger Platz 4
81667 München

6 Umweltbericht

6.1 Einleitung

Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht geschaffen. Der Aufbau und die inhaltliche Strukturierung des Umweltberichtes sind beim Flächennutzungsplan und beim Bebauungsplan jedoch gleich, da durch den Flächennutzungsplan Eingriffe vorbereitet werden. Grundsätzlich ist bei einer Änderung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen, dass die Umweltauswirkungen zu beschreiben sind, die sich durch die Änderung des Flächennutzungsplans, im Vergleich zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan ergeben. Da diese Nutzung noch nicht realisiert ist, wird auch ein Vergleich zum bestehenden Zustand beschrieben.

6.2 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen in der vorbereitenden Bauleitplanung schaffen, um eine Ortsmitte für die Gemeinde Karlsfeld mit

attraktiven Einkaufsmöglichkeiten sowie urbaner Aufenthaltsqualität zu entwickeln. Die unter dem Namen „Brückenschlag“ bekannte Zielsetzung einer Anbindung der Ortsteile westlich der Münchner Straße an die östlich gelegenen Ortsteile soll vorbereitet werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 b wird dieses Ziel in der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt und eine sinnvolle Innenentwicklung eingeleitet. Damit verbunden ist eine Nutzungsverlagerung und Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 an der Allacher Straße.

6.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele

Als relevante Ziele der Landesplanung sind eine ökologisch verträgliche Siedlungs- und dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur sowie der Erhalt und die Entwicklung von Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen zu nennen. Langfristig sollen attraktive und gesunde Lebens- und Arbeitsräume für die Bevölkerung entwickelt und geordnet werden. Eine wichtige Voraussetzung hierfür sind ein qualitativ hochwertiges, möglichst preiswertes Wohnraumangebot mit günstiger Erreichbarkeit von Arbeitsstätten, und eine leistungsfähige Versorgungsinfrastruktur sowie Bildungs-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen. Dem Erhalt einer dauerhaft funktionsfähigen Freiraumstruktur kommt angesichts der hohen baulichen Verdichtung eine besondere Bedeutung zu.

Der Regionalplan formuliert neben allgemeinen Aussagen zur raumstrukturellen Entwicklung und der Festlegung von zentralen Orten und Funktionen der Gemeinden, konkrete Grundsätze und Ziele zu den raumbedeutsamen Fachbereichen Natur und Landschaft, Wasserwirtschaft, Siedlungswesen, Freizeit und Erholung, Wirtschaft und Arbeitsmarkt, Verkehr und Nachrichtwesen sowie Bildung, Kultur und Soziales.

Darüber sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen – wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze und die Immissionsschutz-Gesetzgebung – heranzuziehen.

6.4 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

6.4.1 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet ist Teil der Münchner Schotterebene, die sich durch mächtige quartäre Kiesablagerungen auszeichnet. Bei den Deckschichten handelt es sich überwiegend um braun gefärbten Oberboden mit Beimengungen von Wurzel- und Pflanzenresten. Unter den Deck-

schichten folgen hochwürmzeitliche Schmelzwasserschotter. Die Geländeoberkante des nahezu ebenen Gebiets liegt im Mittel zwischen 489,5 m und 490,0 m ü. NN.

Die Böden sind überwiegend von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Versiegelte Flächen liegen im Bereich der bestehenden Bebauung und Straßenverkehrsflächen an der Münchner Straße und im Bereich der geplanten Erschließung an die Nibelungenstraße/Parzivalstraße vor. Das Planungsgebiet ist nach aktuellem Kenntnisstand weitgehend unbelastet von Altlasten, Altlastenverdacht oder kontaminationsrelevanten Flächen. Eine Kampfmittelbelastung kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Prognose bei Durchführung der Planung

Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als „Sondergebiet Einzelhandel“ ist davon auszugehen, dass der Versiegelungsgrad vergleichbar ist, da die Teilbaugebiete höhere bauliche Dichten aufweisen. Im Bereich der nicht unterbauten Freiflächen können die Bodenfunktionen erhalten werden; unterbaute Bereiche werden soweit möglich begrünt und bepflanzt. Aufgrund der festgestellten potentiellen Belastungen sind im Zuge der weiteren Realisierung vorab oder baubegleitend entsprechende Maßnahmen durchzuführen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der überwiegende Teil des Planungsgebiets unversiegelt und die derzeitigen Bodenfunktionen erhalten, da die Realisierung als Sondergebiet Einzelhandel noch nicht vollzogen und nicht absehbar ist.

Mögliche Schadstoffbelastungen in Form von Altlasten und Kampfmitteln verbleiben im Boden.

Erheblichkeit

Insgesamt ist von geringen Auswirkungen auszugehen.

6.4.2 Schutzgut Klima / Luft

Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet befindet sich westlich der B304 (Münchner Straße) und ist daher verkehrsbedingten Luftschadstoffen ausgesetzt. Zudem befindet sich südöstlich des Plangebiets ein Biomasse-Heizkraftwerk, sodass Abluftimmissionen nicht auszuschließen sind. Der hohe Versiegelungsgrad durch die Gebäude und Stellplatzanlagen der Einzelhandelsbetriebe, kann zu einer kleinräumigen Erwärmung führen. Durch die Nachbarschaft zum südwestlich verlaufenden

Landschaftsraum, der als Grünzug im FNP dargestellt ist, ist von einer positiven mikroklimatischen Beeinflussung des Plangebiets insbesondere hinsichtlich der notwendigen Frischluftzufuhr und der nächtlichen Abkühlung in der Sommerzeit auszugehen.

Prognose bei Durchführung der Planung

Eine positive Einflussnahme auf die verkehrsbedingten Luftschadstoffe der Bundesstraße ist nicht möglich. Die im Plangebiet vorgesehenen umfangreichen Bepflanzungen können zu einer Minderung der Luftschadstoff- und Staubbelastung beitragen. Die extensive Begrünung von Dachflächen wirkt Wärme- und Feuchtigkeitsregulierend und hat positive Auswirkungen auf das Kleinklima.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die in der Bestandsaufnahme beschriebenen Auswirkungen bestehen unverändert fort.

Erheblichkeit

Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan können die bestehenden Verhältnisse kleinräumig positiv beeinflusst werden.

Insgesamt ist von geringen Auswirkungen auszugehen.

6.4.3 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine natürlichen oder künstlichen, dauerhaft wasserführenden Oberflächengewässer. In ca. 200 m Entfernung befindet sich der Eichinger Weiher. Die nächstgelegenen Fließgewässer sind die Würm in ca. 300 m südwestlicher Entfernung und der Würmkanal in ca. 800 m südöstlicher Entfernung.

Die quartären Kiessande bilden den obersten Grundwasserleiter. Die Grundwasserfließrichtung ist großräumig nach Norden gerichtet, das natürliche Grundwassergefälle kann im Planungsgebiet mit ca. 3 % abgeschätzt werden. Der mittlere jährliche höchste Grundwasserstand (MHGW) wurde mit ca. 0,70 m bis 1,20 m unter der Geländeoberkante, der höchstens ermittelte Grundwasserstand etwa auf Geländeoberkante gemessen.

Im weiteren Umfeld befinden sich mehrere Brunnenanlagen von gewerblichen Nutzungen zur Brauch- und Kühlwasserentnahme. Die bewilligte Förderleistung beträgt 9.980.000 m³/a. Das thermisch genutzte Wasser wird über 19 Schluckbrunnen dem quartären Grundwasserleiter zurückgeführt.

Wasserschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Prognose bei Durchführung der Planung

Das nächstgelegene Oberflächengewässer wird durch die Planung nicht berührt, entsprechend sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Grundsätzliche Veränderungen des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung sind durch die veränderte Darstellung der Baugebietsflächen nicht zu erwarten. Werden mehrgeschossige Tiefgaragen oder sonstige Untergeschosse in größerem Umfang realisiert, so muss mit einem Grundwasseraufstau von mehr als 10 cm gerechnet werden; in diesen Fällen sind Maßnahmen zur Sicherstellung des Grundwasserstroms und grundwasserregulierende Systeme (Drainagen, Düker) sind erforderlich. Der Bebauungsplan sieht daher nur 1-geschossige Tiefgaragen vor. Teilweise wird vollständig auf Tiefgaragen verzichtet und stattdessen oberirdische Parkgaragen angeordnet. Damit wird der Grundwasseraufstau verträglich gestaltet und benachbarte Grundstücke werden nicht beeinträchtigt.

Der hohe Grundwasserstand machte es erforderlich, die Versickerung von Oberflächenwasser durch eine Bündelung verschiedener Einzelmaßnahmen im Rahmen eines ganzheitlichen Niederschlagswassermanagements sicherzustellen. Dies sind u.a.:

- Dachbegrünung auf mindestens 60% der Dachflächen zur Rückhaltung von Regenwasser
- direkte Zuordnung von Versickerungsflächen zu den abflusswirksamen Flächen
- System von verbundenen Versickerungsflächen und ggf. Überleitung in den öffentlichen Kanal
- Verwendung von durchlässigen Befestigungen

Der Umfang der Versickerungsflächen wurde in einem Fachgutachten berechnet; die entsprechenden Flächen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans lage- und größenmäßig festgesetzt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die in der Bestandsaufnahme beschriebene Ausgangslage besteht unverändert fort.

Erheblichkeit

Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan wird den potentiellen negativen Auswirkungen entgegengewirkt.

Insgesamt ist von mittleren Auswirkungen auszugehen.

6.4.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestandsaufnahme

Im Planungsgebiet gibt es keine amtlichen kartierten Biotop- oder naturschutzfachlichen Schutzgebiete. Die nächsten größeren Lebensraumkomplexe gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm liegen im Hebertshauser Moos / Schwarzhölzl nordöstlich des Planungsgebiets. Aufgrund der Entfernung und der bestehenden Bebauung bzw. Verkehrsinfrastruktur existieren keine Bezüge zum Planungsgebiet.

Im Bereich der ehemaligen Hofstelle bestehen aufgrund größerer Öffnungen an den Gebäuden ein sehr hohes Quartierpotential und damit gute Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse. Neben der Nutzung als Sommerquartier ist auch ein Vorkommen von Wochenstuben oder Winterquartieren (v.a. im Gebäude) nicht von vornherein auszuschließen. Die Beschaffenheit der ehemaligen Hofstelle bietet darüber hinaus auch zahlreiche potentielle Brutmöglichkeiten für gebäudebrütende Vögel.

Im Gebiet wurden keine, als Brutplätze geeignete Baumhöhlen festgestellt. Ein Vorkommen von Feldlerche, Wachtel etc. ist nicht vollständig auszuschließen.

Da die Lebensraumstrukturen von einigen Reptilien-, Amphibien-, Libellen-, Tagfalter-, Mollusken- und Pflanzenarten im Planungsgebiet nicht vorhanden sind, können diese im Planungsgebiet mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Das Planungsgebiet wird, im Gegensatz zur Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, aktuell meist von landwirtschaftlichen Flächen eingenommen. Im nördlichen Bereich des Planungsgebiets befindet sich derzeit ein Schnellrestaurant; im Randbereich dieses Grundstücks sind einzelne Bäume vorhanden.

Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Bebauung und den Abriss der ehemaligen Hofstelle wird in die potentiellen Lebensräume der Tiere eingegriffen, wobei der Baumbestand im Norden des Planungsgebiets erhalten bleibt. Durch die Baumaßnahmen können auf den Flächen lebende, unmittelbar benachbart lebende und/oder vorbeiwandernde Tiere durch Schall, Licht, Bewegungen, o.a. gestört werden.

Ferner besteht nach Fertigstellung der Bebauung auch die Gefahr von Vogelschlag an großflächigen Fenstern bzw. Glasfassaden sowie die Anlockung bzw. Störung zahlreicher nachaktiver Insekten durch die zusätzliche Beleuchtung.

Bei Durchführung der Planung werden die aktuell vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen überwiegend durch Bebauung und Straßenverkehrsflächen versiegelt. Im Vergleich zur Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan erfolgt keine weitere Beeinträchtigung.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die in der Bestandsaufnahme beschriebene Ausgangslage besteht unverändert fort, soweit die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung nicht realisiert wird.

Erheblichkeit

Potentielle negative Auswirkungen müssen im Rahmen des Bauvollzugs und im Vorfeld der Abriss- und Bauarbeiten verhindert werden.

Insgesamt ist von mittleren Auswirkungen auszugehen.

6.4.5 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet wird durch den Verkehrslärm der unmittelbar angrenzenden Straßen der B304 (Münchner Straße), der Nibelungenstraße und der Gartenstraße belastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden teilweise erheblich überschritten; gesundheitsgefährdende Beurteilungspegel werden erreicht. Zusätzlich wirkt Anlagenlärm aus den Nutzungen in den angrenzenden Baugebieten auf das Plangebiet ein. Für das derzeit nur landwirtschaftlich genutzte Gebiet sowie die ursprünglich vorgesehene Einzelhandelsnutzung ist dies nur untergeordnet von Bedeutung.

Mit Ausnahme des Fastfood-Restaurants handelt es sich um überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen ohne künstliche Belichtung; die Belichtung und Besonnung ist nicht eingeschränkt.

Das Plangebiet hat weder im aktuellen noch aufgrund der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan eine Bedeutung für die Naherholung. In der Umgebung des Planungsgebiets (ca. 200 m Entfernung) befindet sich der Eichinger Weiher sowie eine gemäß FNP übergeordnete Grünverbindung, die zur Erholung in der Umgebung des Planungsgebiets dienen.

Prognose bei Durchführung der Planung

Eine positive Einflussnahme auf die verkehrsbedingten Schallimmissionen der Bundesstraße ist nicht möglich. Zum Schutz der geplanten Nutzungen im Planungsgebiet sind, insbesondere für die schutzwürdige Wohnnutzung, erweiterte Maßnahmen zum Schallschutz notwendig, z.B.

Gliederung der Nutzungen, Orientierung von Wohnungsgrundrissen, bautechnische Maßnahmen an den Gebäuden. Durch verkehrsreduzierende Maßnahmen, durch die Verhinderung von Durchfahrtsverkehr und durch eine verträgliche Zuordnung von Nutzungen wird verhindert, dass es zu weiteren Belastungen im Plangebiet selbst und den angrenzenden Bereichen kommt.

Die Belichtung mit künstlichem Licht wird aufgrund der neuen Nutzung zunehmen. Im Außenraum soll mit den Festsetzungen zu Werbeanlagen verhindert werden, dass unverträgliche Einwirkungen durch Lichthanlagen entstehen. Die natürliche Belichtung und Besonnung kann durch die Einhaltung angemessener Abstandsflächen gewährleistet und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen in deutlich größerem Umfang private Grünflächen und öffentliche Freiflächen mit starkem Aufenthaltscharakter, wie z.B. eine Platzfläche im Zentrum des Gebiets, Grünflächen an der Münchner Straße als Entrée in das Gebiet, Fußgängerbereiche, und Spielplatzflächen. Bezüglich der Erholungsnutzung im direkten Umfeld erfolgt eine Aufwertung. Der neu geschaffene Wohnstandort erhält zusätzlich Attraktivität durch den unmittelbaren Zugang zu Grünzügen und Erholungsflächen im weiteren Umfeld.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die in der Bestandsaufnahme beschriebene Ausgangslage besteht unverändert fort.

Erheblichkeit

Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan wird den potentiellen negativen Auswirkungen entgegengewirkt.

Insgesamt ist von starken Auswirkungen auszugehen.

6.4.6 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen, die vorhandene Bebauung (ehem. Hofstelle, Schnellrestaurant) entlang der Münchner Straße sowie der Baumbestand im Norden prägen das Bild des Planungsgebiets. Im Norden und Süden grenzen bebaute Bereiche an, die teils bis zur vollen Tiefe des Plangebiets reichen. Die verlassene und teilweise abgebrannte Hofstelle mit brachliegenden Freiflächen sowie die rückwärtigen Außenflächen des Fastfood-Restaurants bilden die „Backside“ einer straßenbegleitenden Bebauung, die das Landschaftsbild beeinträchtigen.

Schutzgebiete wie z.B. ein Landschaftsschutzgebiet sind nicht zu verzeichnen.

Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der tatsächlichen Bebauung erfolgt ein Lückenschluss der Bebauungen entlang der Münchner Straße und der Siedlungsrand zu einer im Flächennutzungsplan dargestellten übergeordneten Grünbeziehung wird arrondiert. Das bauliche Konzept erreicht mit der Staffelung der Gebäudegrößen und -höhen eine differenzierte Anpassung an die unterschiedlichen Strukturen und einen harmonischen Übergang in die umliegende Landschaft. Die strukturgebenden Baumpflanzungen und ausgedehnten Grünflächen am neuen Ortsrand schaffen die Verzahnung mit den südlich gelegenen Grünräumen und landschaftlichen Strukturen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die in der Bestandsaufnahme beschriebene Ausgangslage besteht unverändert fort. Auch bei einer Realisierung der ursprünglichen Nutzungsabsichten findet eine Verbesserung des Landschaftsbildes statt.

Erheblichkeit

Durch das bauliche Konzept und die Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine Verbesserung des Landschaftsbildes erreicht.

Insgesamt ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen

6.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme

Auf der Fl.Nr. 730/2 befindet sich die sogenannte Ludlkapelle; sie steht als „neugotischer Saalbau zu zwei Jochen mit 3/8-Schluss und Strebepfeilern, straßenseitig vorgeblendeter Giebel mit mittig aufgesetztem Glockengiebel, 3. Viertel 19. Jahrhundert; mit Ausstattung“ unter Denkmalschutz. Sie ist in Privatbesitz und in einem guten baulichen Zustand. Im Kontext mit den großvolumigen Baukörpern der Hofstelle und dem Fastfood-Restaurant verschwindet die eher kleinteilige Kapelle.

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht verzeichnet.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die Inhalte des Flächennutzungsplans beeinflussen in keiner Weise den Schutz des genannten Denkmals. Im Bebauungsplan werden alle Gebäudefluchten um mindestens 20 m von der Münchner Straße zurückversetzt; damit wird die „Ludlkapelle“ freigestellt und in ihrer Bedeutung als einziges Baudenkmal in der Gemeinde herausgehoben. Die sie umgebenden Freiräume werden als Grünflächen mit Baupflanzungen und als Grünkorridor entwickelt. Die Gebäudehöhen der umliegenden Bebauung werden reduziert; Werbeanlagen im Umfeld nicht zugelassen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die in der Bestandsaufnahme beschriebene Ausgangslage besteht unverändert fort. Mit der Realisierung der ursprünglich vorgesehenen Einzelhandelsnutzung ist die angemessene Gestaltung des Kapellenumfeldes erschwert.

Erheblichkeit

Die vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan tragen zum Erhalt und zur gestalterischen Aufwertung des Denkmals bei.

Insgesamt ist von positiven Auswirkungen für das Denkmal und sein Umfeld auszugehen.

6.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Neuversiegelung von Böden, der Verlust von faunistisch relevanten Lebensräumen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach § 1a Abs. 3 BauGB bzw. § 15 BNatSchG auszugleichen ist. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB legt darüber hinaus fest, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren.

Der Ausgleichsbedarf für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft wird auf der Ebene des Bebauungsplans und auf Grundlage des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen 1999/2003, ermittelt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung werden innerhalb des Plangebiets vorgesehen. Der Ausgleich soll im Nahbereich auf einer Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 372 (Gemarkung Rothschaige) erfolgen. Die Fläche bietet sich an, da sie unmittelbar an der Würm liegt und bei starken Hochwasserabflüssen auch teilweise überflutet wird. Die Fläche hat ein besonders hohes Aufwertungspotential und liegt im selben Naturraum wie das Plangebiet (Münchner

Schotterebene); sie erfüllt damit die Voraussetzungen eines funktionalen Zusammenhangs mit dem Eingriffsort. Die erforderlichen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen beinhalten u.a. die Schaffung weiterer Gewässeraufweitungen der Würm an der östlichen Seite, die Erweiterung der bisher bereits bestehenden Struktur an der westlichen Seite der Würm sowie die Schaffung neuer autotypischer Strukturen.

Ein entsprechendes Pflege- und Entwicklungskonzept wird im Rahmen der weiteren Planungsschritte entwickelt.

6.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Aus den bekannten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern - soweit nicht bereits in der Darstellung in den einzelnen Kapiteln angesprochen - ergeben sich keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte. Negative Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen.

6.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld des Bebauungsplans wurde anhand von Planungsalternativen überprüft, wie die beabsichtigten Nutzungen am besten angeordnet werden können. In einer Reihe von Workshops hat sich der Gemeinderat mit den relevanten Themen auseinandergesetzt und unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger (Bürgerwerkstatt) sowie mit Beratung von Fachgutachtern ein schlüssiges Konzept erarbeitet.

6.8 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweisen auf Schwierigkeiten

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung/ für diesen Umweltbericht war ausreichend. Die Umweltauswirkungen wurden für die einzelnen Schutzgüter mit folgenden Unterlagen und Untersuchungen ermittelt, beschrieben und hinsichtlich der Entscheidungserheblichkeit bewertet:

Liste der vorliegenden Gutachten und Unterlagen:

- Verkehrsuntersuchung, Vössing Ingenieure, Stand Oktober 2019
- Schalltechnische Untersuchung, Müller-BBM, August 2019
- Orientierende Altlastenerkundung, Kraft Dohmann Czeslik Ingenieure, Stand Mai 2018
- Luftbildauswertung für Kampfmittelerkundung, Kraft Dohmann Czeslik Ingenieure, Stand April 2018
- Vorabinformation zu den Untergrund- und Grundwasserverhältnissen, Kraft Dohmann Czeslik Ingenieure, Stand April 2018
- Einfluss des geplanten Ludl-Areals auf das Grundwasser unter Berücksichtigung der Niederschlagsversickerung, DHI WASY GmbH, Stand September 2019
- Artenschutzrechtliche Voreinschätzung, Planungsbüro für angewandten Naturschutz GmbH, Stand September 2019
- Eingriffsbewertung, Planungsbüro für angewandten Naturschutz GmbH, Stand April/November 2019
- Überprüfung von Schornsteinhöhen und Immissionsprognose, Müller-BBM, Stand Oktober/November 2019
- Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel BP 90 b, CIMA, Stand April 2019