



Gemeinde Karlsfeld

**Bebauungsplan Nr. 105
mit integrierter Grünordnung**

„nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße“

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB**

Inhalt

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

- 1. Einleitung**

Nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB tritt der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft. Ihm ist nach § 10 a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Aufstellungsverfahren berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.
- 2. Planungsanlass und Planungsabsicht**

Zur städtebaulichen Arrondierung der vorhandenen Siedlungsfläche und zur wirtschaftlichen Ausnutzung der bereits bestehenden Erschließungseinrichtungen bietet sich eine bauliche Ergänzung nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße an. Die Gemeinde Karlsfeld beabsichtigt durch die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 105 ein allgemeines Wohngebiet (WA) planungsrechtlich zu sichern und damit die Grundlagen für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von drei Wohngebäuden mit nutzungstypischen Nebenanlagen und Freiflächen zu schaffen. Das Planvorhaben dient dazu, kinder- und familienfreundlichen Wohnraum unter Rückgriff auf eine bereits vorhandene Erschließungsstraße sowie sonstige vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen zu schaffen und damit die bestehende Siedlungseinheit funktionsgerecht abzurunden. Da es sich um eine kleinflächige Siedlungserweiterung im bisherigen Außenbereich handelt, soll ein besonderer Nachdruck auf die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gelegt werden.
- 3. Berücksichtigung der Umweltbelange im Verfahren**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 105 wurden eine Umweltprüfung gemäß § 2 a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Dabei wurden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft und in der konzeptionellen Ausgestaltung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Entsprechend § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB hat die Gemeinde Karlsfeld festgelegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Inhalt der Prüfung waren alle in der Anlage zum Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange, also insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft,

Klima sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht erläutert, der einen selbständigen Teil der Begründung zum Bebauungsplan bildet.

Die Ermittlung und Bewertung der in der Planfolge möglichen Umweltwirkungen erfolgte auf der Grundlage vorhandener allgemeiner Daten und aktueller Bestandserhebungen. Die Ausarbeitung von Fachgutachten war nicht erforderlich.

Besonderer Artenschutz:

Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen einer Vorprüfung in einem hinreichenden Umfang geprüft und beurteilt. Demnach sind für die Umsetzung des Bebauungsplans keine dauerhaften zwingenden Vollzugshindernisse zu erwarten.

Immissionsschutz:

Mit einer Überschreitung der maßgeblichen Grenz- oder Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete hinsichtlich des Straßenverkehrslärms ist trotz der erheblichen Verkehrsmengen auf der Münchner Straße und der Allacher Straße nicht zu rechnen. Auch durch die aus nördlicher und nordöstlicher Richtung auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche von gewerblichen Nutzungen werden keine maßgeblichen Grenz- oder Orientierungswerte überschritten.

Auf die Überschreitung von maßgeblichen Beurteilungspegeln durch den Schienenverkehrslärm reagiert der Bebauungsplan durch eine Regelung zur Wohnraumorientierung, die festlegt, dass zumindest ein Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern nach Norden, Osten oder Süden, also auf eine schallabgewandte Fassadenseite hin, zu orientieren ist. Der Bebauungsplan schöpft auf diese Weise die rechtlichen Regelungsmöglichkeiten zur Lösung des bestehenden Lärmkonfliktes aus und trägt dazu bei, schädlichen Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

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

Naturhaushalt, Tiere und Pflanzen:

Im Planungsumgriff befinden sich ausschließlich Agrarbiotope mit einer geringen Bedeutung für Natur und Landschaft. Lebensräume für anspruchsvolle Tiere sind nicht vorhanden, so dass die möglichen Auswirkungen auf das Schutzgut in der Folge des Bebauungsplans Nr. 105 als gering erheblich einzuschätzen sind.

Boden:

Mit der Änderung des Bodennutzungskonzeptes wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet, da in der Planfolge bisherige Flächen unter Dauerbewuchs erstmalig für bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden können. Aus dieser Tatsache leiten sich für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 105 maßgebliche Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab.

Wasserhaushalt:

In der Folge des Bebauungsplans Nr. 105 können bislang unversiegelte Grundflächen in Anspruch genommen und baulich genutzt werden, was die Retentionsfläche verringern und den Oberflächenabfluss im Plangebiet erhöhen kann. Durch das hoch anstehende Grundwasser, die dadurch bedingte geringe Filterstrecke und das geringe Filtervermögen des anstehenden Bodens besteht zudem eine mäßige Empfindlichkeit des Grundwasserkörpers gegenüber Schadstoffeinträgen. Fundamente und Keller können in das Grundwasser hineinragen und den Grundwasserfluss behindern.

Klima / Luft:

Die Regelungen des Bebauungsplans lassen in der Planfolge die Errichtung von drei Wohngebäuden zu. Der daraus resultierende Verkehr wird sich auf die Luftschadstoffsituation des Geländes unmerklich auswirken. Die hinzutretenden versiegelten bzw. bebauten Baulandflächen erhöhen die Lufttemperatur nur geringfügig und verändern damit das Geländeklima kaum. Insoweit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft insgesamt als gering erheblich einzustufen und können durch entsprechende Regelungen zur Verminderung und zum Ausgleich der Eingriffsfolgen weiter reduziert werden.

Ortsbild / Landschaftsbild:

Das Plankonzept schafft einen harmonischen Übergang von der Siedlung zur freien Landschaft, an einer Stelle, wo bislang unterschiedliche Nutzungen sehr unvermittelt und hart aufeinander stießen. Insoweit erfolgen mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 105 keine negativen Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Landschaft in einem erheblichen Umfang.

Kultur- und sonstige Sachgüter:

In der Planfolge gehen derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen mit ihrem Ertragspotential verloren und werden durch eine Wohnnutzung ersetzt. Das Auffinden von Bodendenkmälern im Planungsgebiet ist zwar unwahrscheinlich, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Ergebnis:

Die Umweltprüfung gelangte zu dem Ergebnis, dass in der Folge des Bebauungsplans Nr. 105 für die meisten Schutzgüter negative Umweltauswirkungen nur in einem gering erheblichen Ausmaß zu erwarten sind. Schäden im Sinne des Umweltschadensgesetzes (USchadG) sind durch die im Bebauungsplan Nr. 105 getroffenen Regelungen nicht zu erwarten.

4. Verfahrensablauf**4.1 Zeitliche Abfolge des Planverfahrens**

11.12.2014	Gemeinderat, Aufstellungsbeschluss
06.07.2015 bis 05.08.2015	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf in der Fassung vom 31.03.2015
25.06.2015 bis 05.08.2015	Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf in der Fassung vom 31.03.2015
17.02.2016	Bau- und Werkausschuss, Behandlung der nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
18.08.2017 bis 21.09.2017	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom 17.02.2016
18.08.2017 bis 21.09.2017	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom 17.02.2016
08.11.2017	Bau- und Werkausschuss Behandlung der nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 08.11.2017

4.2 Aufstellungsbeschluss

Zur gesicherten Umsetzung seiner Planungsziele hat der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld in seiner Sitzung am 11.12.2014 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Nr. 105 „nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße“ gefasst. Der Beschluss wurde am 15.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans Nr. 105 sowie die Auswirkungen der Planung hat in Form einer öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan (Vorentwurf) in der Fassung vom 31.03.2015 einschließlich Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 06.07.2015 bis 05.08.2015 im Rathaus der Gemeinde Karlsfeld stattgefunden.

Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind, wurden durch die Zusendung der Planunterlagen in der Fassung vom 31.03.2015

unterrichtet und aufgefordert in der Zeit vom 25.06.2015 bis 05.08.2015 zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 105 Stellung zu nehmen. Sie wurden auch gebeten, sich zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Seitens der Öffentlichkeit wurden zwei Stellungnahmen abgegeben. Seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen fristgerecht 18 Stellungnahmen ein, von denen 5 keine Anregungen enthielten. 28 angeschriebene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich im Verfahren nicht geäußert.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange trugen im Verfahren schriftlich Anregungen vor: Regierung von Oberbayern vom 24.06.2015, Landratsamt Dachau Fachbereich Planerische Belange vom 30.09.2015, Landratsamt Dachau Fachbereich Rechtliche Belange vom 30.09.2015, Landratsamt Dachau Fachbereich Bauordnung vom 30.09.2015, Landratsamt Dachau Untere Naturschutzbehörde vom 04.08.2015, Landratsamt Dachau Fachbereich Technischer Umweltschutz vom 14.07.2015, Landratsamt Dachau Fachbereich Kommunale Abfallwirtschaft vom 14.07.2015, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck vom 09.07.2015, Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd vom 14.07.2015, Deutsche Telekom Technik GmbH vom 31.07.2015, Kreisbrandrat im Landkreis Dachau vom 01.07.2015 und vom 03.7.2015, Bund Naturschutz in Bayern e.V. Ortsgruppe Karlsfeld vom 02.08.2015.

4.3.1 Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gesammelt, geprüft und in die Abwägung eingestellt. Sie wurden dem Bau- und Werkausschuss der Gemeinde Karlsfeld in seiner Sitzung am 17.02.2016 zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt:

Seitens der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen vorgetragen:

- Anwohner der Würmstraße forderten, dass die Baustellenzufahrt vor Baubeginn geklärt werden müsse. Ggf. müsse eine Erschließung über die Nibelungenstraße erfolgen.
- Der Grundstückseigentümer und Planbegünstigte wandte sich gegen die Beschränkung auf 2 Wohnungen je Wohngebäude, die Beschränkungen zur Dachform und zu Dachaufbauten und die Ausrichtung der Gebäude.

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

- Die Regierung von Oberbayern in ihrer Funktion als höhere Landesplanungsbehörde gelangte in ihrer Bewertung zu dem Schluss, dass das Planvorhaben den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegenstehe.
- Nach Ansicht des Landratsamtes Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange, erscheinen die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von ca. 100 % in diesem Bereich als nicht maßvoll. Zudem wäre es städtebaulich sinnvoller, den Flächenverbrauch mit mehr Baurecht zu belegen. Für drei Einzelhäuser stünden 2.730 m² zur Verfügung. Schon die Umgebungsbebauung sei nicht geprägt von Einzelhäusern. Von daher sollte die Planung nochmals überdacht werden.
- Das Landratsamt Dachau, Fachbereich Planerische Belange, konstatierte, dass dem städtebaulichen Erfordernis insoweit Rechnung getragen würde, indem eine momentane einseitige Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen durch eine abschließende nördliche Bebauung ergänzt würde. An einer intensiven Ortsrandeingrünung sollte weiterhin festgehalten werden.
- Der Fachbereich Bauordnung des Landratsamtes Dachau bemängelte die geringe bauliche Ausnutzung des Grundstücks sowie die zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten des Maßes der baulichen Nutzung.
- Die Untere Naturschutzbehörde bestätigte die Eignung der Ortsrandeingrünung als Ausgleichsfläche, fürchtet allerdings eine missbräuchliche Nutzung durch die anliegenden Eigentümer, was dazu führen könnte, dass die gewünschte Ausgleichsfunktion nicht erreicht bzw. erhalten werden könnte.
- Die Stellungnahme des Fachbereichs Technischer Umweltschutz des Landratsamtes Dachau wies darauf hin, dass auf die geplante Wohnbebauung Schallimmissionen durch die westlich

verlaufende Bahnlinie einwirkten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete würden nachts um bis zu 5 dB(A), die Grenzwerte der 16. BImSchV um bis zu 1 dB(A) überschritten. Da bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich sei, wurden Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Wohnraumorientierung vorgeschlagen. Mit einer Überschreitung der Grenz- bzw. Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete bezüglich des Straßenlärms sei hingegen nicht zu rechnen.

- Die Stellungnahme des Landratsamtes Dachau, Kommunale Abfallwirtschaft, wies darauf hin, dass Straßen für das Befahren mit Sammelfahrzeugen (Schwerlastverkehr bis 26 Tonnen) zu den Abfallbehälterstandplätzen geeignet und jederzeit befahrbar sein müssen.
- Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck bat um die Aufnahme eines klarstellenden Hinweises, dass von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen Emissionen ausgehen können.
- Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd wies vorsorglich auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen) hin, welche zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Falls erforderlich, seien gegen diese Emissionen vom Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.
- Im Planungsbereich befänden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand müsse weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssten diese gesichert, verändert oder verlegt werden.
- Nach Bekunden des Kreisbrandrates im Landkreis Dachau bestünden gegen das Planvorhaben keine Einwände, soweit grundsätzlich die allgemeinen Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) beachtet und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchgeführt würden.
- Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. Ortsgruppe Karlsfeld kritisierte, dass die geplante Bebauung im Osten weit in den vom Flächennutzungsplan vorgesehenen zentralen Grünzug eingreife und diesen so stark verenge, dass er die vorgesehenen Funktionen an der besonders sensiblen Schnittstelle zum Eichinger Weiher verliert. Sie stünde damit im Widerspruch zum gültigen Flächennutzungsplan und müsse in dieser Form daher strikt abgelehnt werden.

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurden vom Bau- und Werkausschuss der Gemeinde Karlsfeld sachgerecht abgewogen. Das Abwägungsergebnis wurde vom Bau- und Werkausschuss in seiner Sitzung am 17.02.2016 einstimmig gebilligt. Die Ergebnisse sind in der Planfassung mit Datum vom 17.02.2016 berücksichtigt, eine Reduzierung der Wohnbaufläche nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße zugunsten des zentralen Grünzugs erfolgte nicht. Die Verwaltung der Gemeinde Karlsfeld wurde beauftragt das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und das Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

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

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

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Planung in der Fassung vom 17.02.2016 fand in der Zeit vom 18.08.2017 bis 21.09.2017 im Rathaus der Gemeinde Karlsfeld statt. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 18.08.2017 bis 21.09.2017 am Verfahren beteiligt. Neben dem Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht wurden auch die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie das Abwägungsergebnis aus dem ersten Verfahrensschritt offengelegt.

Seitens der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 105 abgegeben. Seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen fristgerecht 14 Stellungnahmen ein, von denen 4 keine Anregungen enthielten. 32 angeschriebene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich im Verfahren nicht geäußert.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange trugen im Verfahren schriftlich Anregungen vor: Landratsamt Dachau Untere Naturschutzbehörde vom 22.09.2017, Landratsamt Dachau Fachbereich Technischer Umweltschutz vom 23.08.2017, Wasserwirtschaftsamt München vom

19.09.2017, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck vom 18.08.2017, SWM Infrastruktur Region GmbH vom 24.08.2017, Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd vom 12.09.2017, Deutsche Telekom Technik GmbH vom 11.08.2017, Bayernwerk AG vom 11.08.2017, Kreisbrandrat im Landkreis Dachau vom 03.7.2015, Bund Naturschutz in Bayern e.V. Ortsgruppe Karlsfeld vom 20.09.2017, Gemeinde Karlsfeld Verkehrsbehörde vom 30.08.2017.

4.4.1 Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gesammelt, geprüft und in die Abwägung eingestellt. Sie wurden dem Bau- und Werkausschuss der Gemeinde Karlsfeld in seiner Sitzung am 08.11.2017 zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Seitens der Öffentlichkeit wurde folgende Anregung vorgetragen:

- Ein Anwohner der Nikolaus-Lenau-Straße bezweifelt die harmonische Einbindung der Bebauung in die Umgebung. Vielmehr würden sich städtebauliche Spannungen ergeben, da die südseitig der Straße befindlichen Gebäude eine gänzlich andere Struktur aufweisen und einen völlig anderen Charakter besäßen. Zudem würde die beabsichtigte Bebauung den ungehinderten Ausblick in die freie Landschaft in eklatanter Weise beeinträchtigen. Die beabsichtigte Bebauung hätte aufgrund ihrer geringen Distanz zum Baubestand, ihrer Zweigeschoßigkeit mit Satteldach und der zu erwartenden Bepflanzung eine einengende Wirkung, was zu einer erheblichen Beeinträchtigung führe. Darüber hinaus wurde um Beantwortung zahlreicher Fragen gebeten.

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

- Die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Dachau bat dafür Sorge zu tragen, dass die Ausgleichsflächen gemäß der im Rahmen des geplanten städtebaulichen Vertrages formulierten Vorgaben umgesetzt, erhalten und gepflegt werden.
- Der Fachbereich Technischer Umweltschutz des Landratsamts Dachau regte an, einen Hinweis bezüglich des Art. 13 der Seveso-II-Richtlinie in die Begründung aufzunehmen.
- Das Wasserwirtschaftsamt München gab Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie zum Umgang mit ggf. auftretenden Bodenverunreinigungen.
- Die SWM Infrastruktur Region stellte fest, dass sich Erdgasversorgungsanlagen außerhalb des Planumgriffs in der Nikolaus-Lenau-Straße befinden und in der derzeitigen Lage verbleiben können.
- Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd wies nochmals vorsorglich auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen) hin, welche zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Falls erforderlich, seien gegen diese Emissionen vom Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.
- Unter Verweis auf die im Planungsbereich befindlichen Telekommunikationsanlagen wiederholte auch die Deutsche Telekom Technik GmbH ihre bereits abgegebene Stellungnahme lediglich inhaltlich.
- Die Bayernwerk AG trug gegen das Planvorhaben keine grundsätzlichen Einwendungen vor, soweit die Sicherheit und der Betrieb von Anlagen nicht beeinträchtigt würden.
- Nach Bekunden des Kreisbrandrates im Landkreis Dachau bestünden gegen das Planvorhaben keine Einwände, soweit grundsätzlich die allgemeinen Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) beachtet und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchgeführt würden.
- Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. Ortsgruppe Karlsfeld kritisierte wiederholt, dass die geplante Bebauung im Osten weit in den vom Flächennutzungsplan vorgesehenen zentralen Grünzug eingreife und diesen so stark verenge, dass er die vorgesehenen Funktionen an der besonders sensiblen Schnittstelle zum Eichinger Weiher verliert. Sie sei ein erheblicher Eingriff in die Schutzgüter Luft, Klima, Mensch, Ortsbild, wodurch Interessen der Allgemeinheit verletzt würden.

- Die Verkehrsbehörde der Gemeinde Karlsfeld regte an, an der Nordseite der Nikolaus-Lenau-Straße einen Gehweg vorzusehen.

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurden vom Bau- und Werkausschuss der Gemeinde Karlsfeld sachgerecht abgewogen. Das Abwägungsergebnis wurde vom Gremium in seiner Sitzung am 08.11.2017 einstimmig gebilligt. Die Ergebnisse sind in der Planfassung mit Datum vom 08.11.2017 berücksichtigt.

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

4.5 Satzungsbeschluss

In der Sitzung des Bau- und Werkausschusses der Gemeinde Karlsfeld vom 08.11.2017 wurde der Beschluss gefasst, den Bebauungsplan gemäß dem Sachvortrag redaktionell zu ergänzen und ihn mit dem Fassungsdatum vom 08.11.2017 zu versehen. Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 105 „nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße“ wurde anschließend in der Fassung vom 08.11.2017 als Satzung beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

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

5. Ergebnis der Alternativenprüfung

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

6. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidung

Geänderte gemeindliche Zielvorstellungen können jederzeit unter dem Aspekt der städtebaulichen Erforderlichkeit und unter der Berücksichtigung normativer Vorgaben in ein neues Planungsrecht umgesetzt werden. Von diesem Grundsatz hat die Gemeinde Karlsfeld im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 105 Gebrauch gemacht.

Das Plangebiet liegt an der Nikolaus-Lenau-Straße, die nur südseitig angebaut ist, und wird derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt. Sein Flächenumfang beträgt ca. 3.860 m². Zur städtebaulichen Arrondierung der vorhandenen Siedlungsfläche und zur wirtschaftlichen Ausnutzung der bereits bestehenden Erschließungseinrichtungen bietet sich eine bauliche Ergänzung nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße an. Die Gemeinde Karlsfeld beabsichtigt deshalb hier durch die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 105 ein kleines Wohngebiet (WA) planungsrechtlich zu sichern und damit die Grundlagen für die Zulassungsfähigkeit von drei Wohngebäuden mit nutzungstypischen Nebenanlagen und Freiflächen zu schaffen. Das Planvorhaben dient dazu, kinder- und familienfreundlichen Wohnraum zu schaffen. Da es sich um eine kleinflächige Siedlungserweiterung im bisherigen Außenbereich handelt, wird ein besonderer Nachdruck auf die Einbindung der künftigen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild gelegt.

In der Folge des Bebauungsplans können durch die Inanspruchnahme von Grund und Boden durch bauliche Anlagen und sonstige Nutzungen auch die Themenkreise Umweltschutz und Umweltvorsorge in vielfältiger Weise berührt werden. Im Rahmen einer Umweltprüfung wurden die relevanten Umweltfolgen in einem der Planungsstufe angemessenen Umfang und Detaillierungsgrad überprüft, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für das vorliegende Planvorhaben bestehen.

Negative Umweltwirkungen mit einer geringen Erheblichkeit können sich in einem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, in einer Veränderung des Oberflächenabflusses und einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate sowie im Eingreifen von Fundamenten und Bauteilen in den Grundwasserkörper äußern. Diese durch die städtebauliche Planung beeinflussten Veränderungen der örtlichen Umweltqualität werden aber mit Mitteln der Planung in der Weise gesteuert, dass nachhaltige Beeinträchtigungen von Mensch und Naturhaushalt möglichst vermieden und, soweit unvermeidbar, durch geeignete Maßnahmen vermindert und kompensiert werden.

Die Tatsache, dass das Plangebiet im unmittelbaren Anschluss an eine bereits bestehende (Wohn-) Bebauung liegt sowie die Tatsache, dass in der Planfolge keine Konflikt- oder Ausschlussflächen in Anspruch genommen werden, tragen dem Grundsatz nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung. Der ermittelte Flächenverbrauch für eine erstmalige Inanspruchnahme von Bodenflächen für bauliche Anlagen ist mit Blick auf das gewünschte Planungsziel insoweit angemessen und städtebaulich gerechtfertigt.

Anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ 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. Der zu erwartende Eingriff muss in einem Umfang von insgesamt 1.092 m² ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die planungsrechtliche Sicherung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „intensive Ortsrandeingrünung“. Es steht ein ausreichender Flächenumfang (1.130 m²) zur Verfügung.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung fanden bei der Aufstellung des Bebauungsplans auch die Belange des besonderen Artenschutzes Berücksichtigung. Artenschutzrechtliche Konflikte sind in der Planfolge sicher auszuschließen.

Die ermittelten Umweltbelange sind im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Die Analyse und Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und fand Eingang in das Abwägungsergebnis, das sich im Entwurfsplan zum Bebauungsplan Nr. 105 in seiner Fassung vom 08.11.2017 manifestiert. Insgesamt bestanden hinreichende Beurteilungskriterien, um ein sachgerechtes Planergebnis zu erzielen. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass in der Folge des Bebauungsplans Nr. 105 mit integrierter Grünordnung „nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße“ in planungsrechtlicher Hinsicht keine negativen Umweltauswirkungen in einem mehr als gering erheblichen Umfang zu erwarten sind.

Die Nachbarschaft ist von der Überplanung und Ergänzung des Teilbereichs betroffen. Die umweltrelevanten Belange der Nachbarschaft sind durch Regelungen zur Art der Nutzung angemessen gewahrt. Gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen bleiben gewährleistet.

Abschließend bleibt anzumerken, dass jede städtebauliche Planung, die bestimmungsgemäß auf Veränderung abzielt, dadurch gekennzeichnet ist, dass sie nicht auf einen klaren zweiseitigen Interessenskonflikt stößt, sondern auf ein Interessengeflecht, in dem vielfältige Belange in jeweils unterschiedlicher Weise, je nach der individuellen Ausgangssituation der Planung und ihrer konkreten Zielsetzung, positiv wie negativ betroffen sind. In einem solchen vielschichtigen Interessengeflecht kann einem Belang nicht etwas zugesprochen werden, ohne zwangsläufig andere Belange zu beeinträchtigen und damit bei der Entscheidung für den einen Belang zurückzusetzen. Die Entscheidungsgremien der Gemeinde Karlsfeld haben sich im Rahmen des Abwägungsvorgangs sowohl die positiven als auch die negativen Wirkungen ihres planerischen Handelns vollumfänglich bewusst gemacht, so dass das erzielte Planergebnis insgesamt sachgerecht ist.

Der Bau- und Werkausschuss der Gemeinde Karlsfeld hat in seiner Sitzung vom 08.11.2017 den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 105 „nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße“ in der Fassung vom 08.11.2017 als Satzung beschlossen und die Verwaltung beauftragt den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 105 „nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße“ in der Fassung vom 08.11.2017 wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 105 „nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße“ in Kraft getreten.

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

Monitoring

Die Bebauung ist im Plangebiet nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen und Verfahren vorzunehmen. Bei einer konkreten Vorhabenplanung sind die entsprechenden immissionsschutzfachlichen Regelwerke und Anforderungen zu beachten. Diesbezügliche Überwachung und ggf. notwendige Instrumentarien zur Durchsetzung der Anforderungen sind ebenfalls dort geregelt.

Unter Beachtung der im Bebauungsplan Nr. 105 enthaltenen Regelungen sind in planungsrechtlicher Hinsicht nachfolgend keine dauerhaften negativen Umweltwirkungen in einem mehr als unerheblichen Umfang zu erwarten. Gegenstand der Umweltüberwachung sind demnach vorrangig die Umweltauswirkungen, die auf einer im Rahmen der Abwägung nach allgemeinen Grundsätzen zulässigen gutachterlichen Prognoseentscheidung beruhen. Hierzu zählen insbesondere Regelungen des Bebauungsplans, die mit gewissen Unsicherheiten behaftet sind. Aus diesem Grund werden in einem regelmäßigen, mindestens 2-jährigen Turnus Überprüfungen der Emissionssituation durchgeführt (Lärmmessungen, um zu überprüfen, ob die maßgeblichen schalltechnischen Werte eingehalten werden). Sollten sich aus den Ergebnissen unvorhergesehene erhebliche Beeinträchtigungen ableiten lassen, werden in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden notwendige Maßnahmen zur Abhilfe festgelegt und durchgeführt.

Karlsfeld, den

(Siegel)

.....
Stefan Kolbe
Erster Bürgermeister