

# Gemeinde Karlsfeld



Bebauungsplan Nr. 90a

"südwestlich der B 304 zwischen Hochstraße bis einschließlich Tankstelle"

---

## Städtebauliche Begründung mit Umweltbericht

---



---

Karlsfeld, den 21.11.2005

Planung  
von  
Team 1

**Planfertiger:**

Bearbeitung: **t o p o s**  
Becker-Nickels und Steuernagel Architekten GmbH  
Dipl. Ing. F. Becker-Nickels, Architekt DAI  
Dipl. Ing. H. E. Steuernagel, Architekt BDA

Am Glockenbach 2  
80469 München  
Tel 089 263031, Fax 089 263035  
email: topos-bnst@t-online.de

F. Becker-Nickels, Architekt DAI, Stadtplaner  
K. Brandmair, Landschaftsarchitekt  
Ch. Klemm

gefertigt am: 21.01.2005  
ergänzt am: 07.06.2005  
25.10.2005  
21.11.2005

**Inhalt:**

- 0.1 Ausschnitt Ortsplan (ohne Maßstab)
- 0.2 Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)
- 0.3 Darstellung des rechtswirksamen FNP in der Fassung vom 20.08.1984 (ohne Maßstab)
- 0.4 Darstellung der Änderung 8a des FNP in der Fassung vom 07.06.2005 (ohne Maßstab)

**Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans**

- 1. Anlass und Ziele der Planaufstellung**
- 2. Rechtsgrundlagen, vorbereitende Planungen und Strukturuntersuchungen**
  - 2.1 Rechtsgrundlagen
  - 2.2 Regionalplan
  - 2.3 Landesplanerische Beurteilung
  - 2.4 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan und geplante Änderungen
  - 2.5 Benachbarte Bauleitplanung
  - 2.6 Landschaftsplan
  - 2.7 Untersuchungen zur Einzelhandelssituation
  - 2.8 Rahmenplanung zur Innerortsentwicklung
  - 2.9 UVP-Pflichtigkeit nach UVPG
- 3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planungsbereich**
  - 3.1 Größe, Lage und Abgrenzung des Bebauungsplans
  - 3.2 Eigentumsverhältnisse
  - 3.3 Bestehende Bau- und Nutzungsstruktur im Umgriff und im Umfeld
  - 3.4 Verkehrsstruktur
  - 3.5 Technische Infrastruktur
- 4. Konzeptionelle Ausgestaltung der Planung und Erläuterungen zu den Festsetzungen**
  - 4.1 Städtebauliches Konzept und planerische Zielvorstellungen
  - 4.2 Art der baulichen Nutzung
  - 4.3 Maß der baulichen Nutzung
  - 4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
  - 4.5 Äußere Gestaltung
  - 4.6 Erschließung
  - 4.7 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung
- 5. Immissionsschutz**
  - 5.1 Schallschutz
  - 5.22 Sonstiger Immissionsschutz
- 6. Grünordnung**
  - 6.1 Rechtliche Grundlagen
  - 6.2 Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung
  - 6.3 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen
  - 6.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
    - 6.4.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft
      - 6.4.2 Erfassen der Eingriffsauswirkungen
      - 6.4.3 Ermittlung der Eingriffsfläche
      - 6.4.4 Ermittlung des verbleibenden Ausgleichsbedarfs
      - 6.4.5 Nachweis des verbleibenden Ausgleichsbedarfs
- 7. Denkmalschutz**
- 8. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**
- 9. Städtebauliche Daten**

## Teil 2 Umweltbericht

### 1. Einleitung

- 1.1 Kurzdarstellung von Zielen und Inhalten des Bebauungsplans
  - 1.1.1 Angaben zum Standort
  - 1.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen
  - 1.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden
- 1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

### 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale
  - 2.1.1 Schutzgut Mensch  
Bewertung
  - 2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen  
Bewertung
  - 2.1.3 Schutzgut Boden  
Bewertung
  - 2.1.4 Schutzgut Wasser  
Bewertung
  - 2.1.5 Schutzgut Luft und Klima  
Bewertung
  - 2.1.6 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)  
Bewertung
  - 2.1.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter  
Bewertung
- 2.2 Umweltrelevante Beeinträchtigungen
  - 2.2.1 Baubedingte Wirkfaktoren
  - 2.2.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren
  - 2.2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren
- 2.3 Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen
- 2.4 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

### 3. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

- 3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
- 3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

- 4.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen
- 4.2 Schutzgutbezogene Maßnahmen
  - 4.2.1 Schutzgut Mensch  
Unvermeidbare Belastungen
  - 4.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen  
Unvermeidbare Belastungen
  - 4.2.3 Schutzgut Boden  
Unvermeidbare Belastungen
  - 4.2.4 Schutzgut Wasser  
Unvermeidbare Belastungen
  - 4.2.5 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)  
Unvermeidbare Belastungen
- 4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

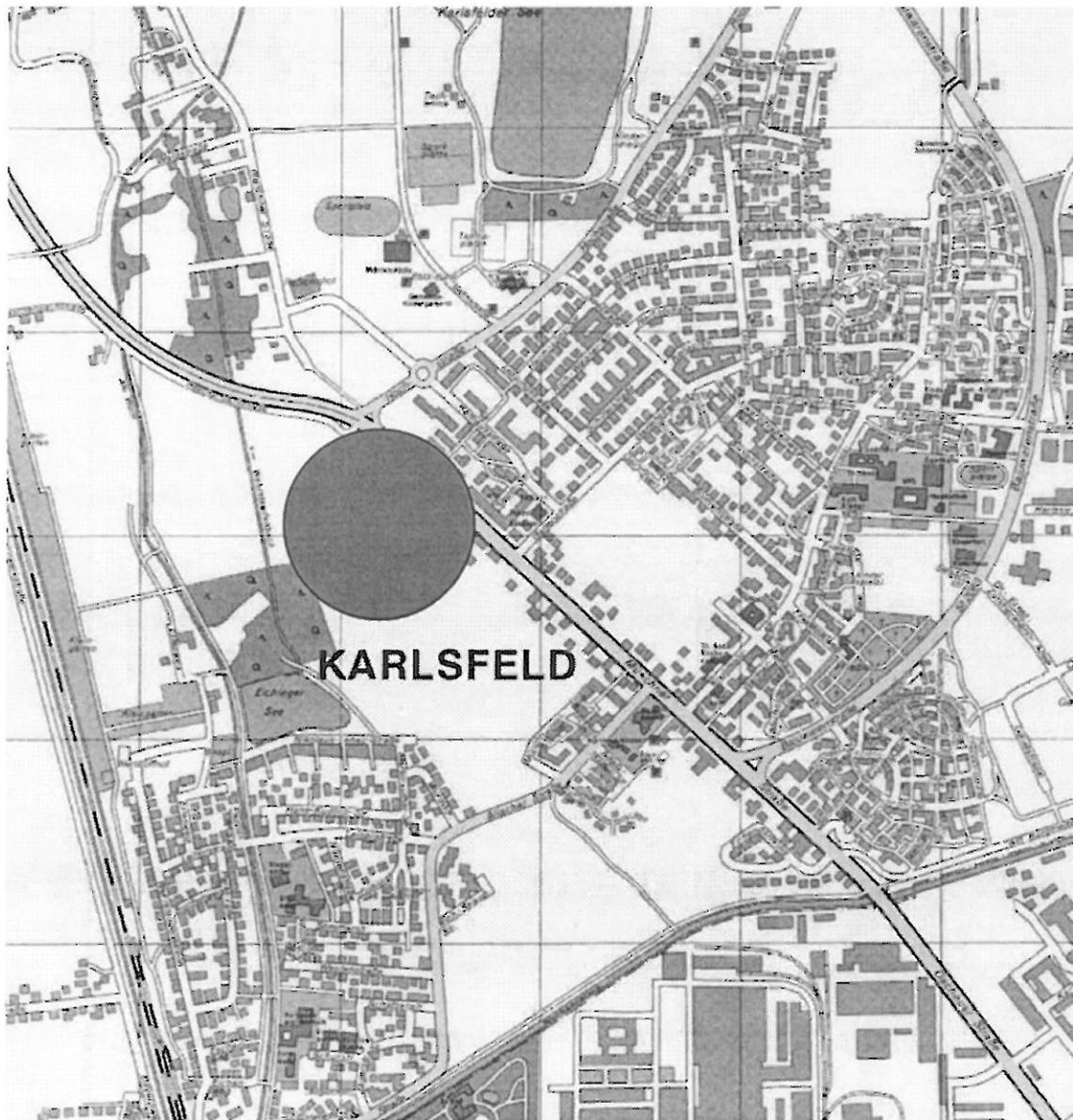
### 5. Zusätzliche Angaben

- 5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung
- 5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung
- 5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

### 6. Verkehrsgutachten

### 7. Verwendete Unterlagen

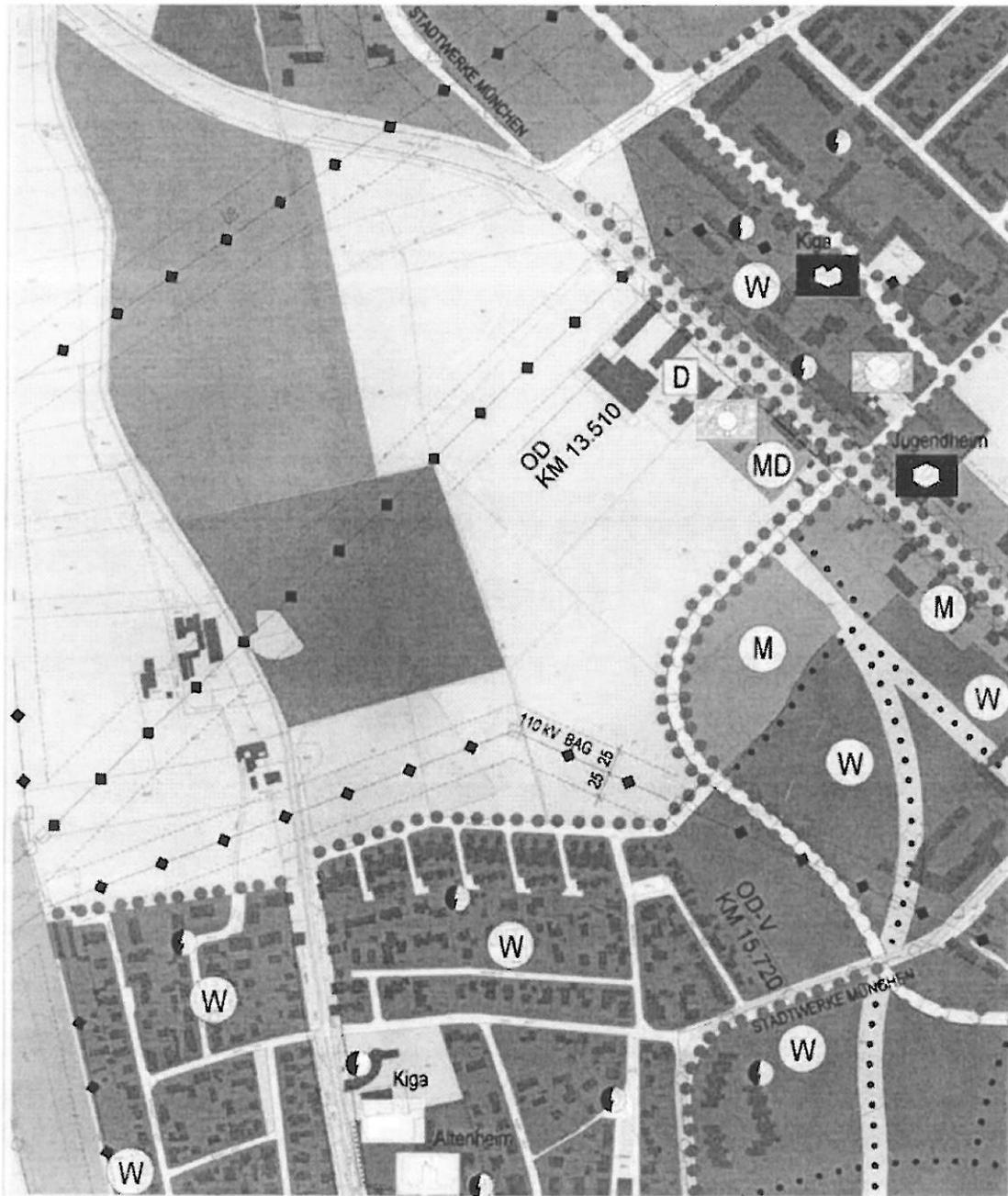
0.1 Ausschnitt Ortsplan (ohne Maßstab)



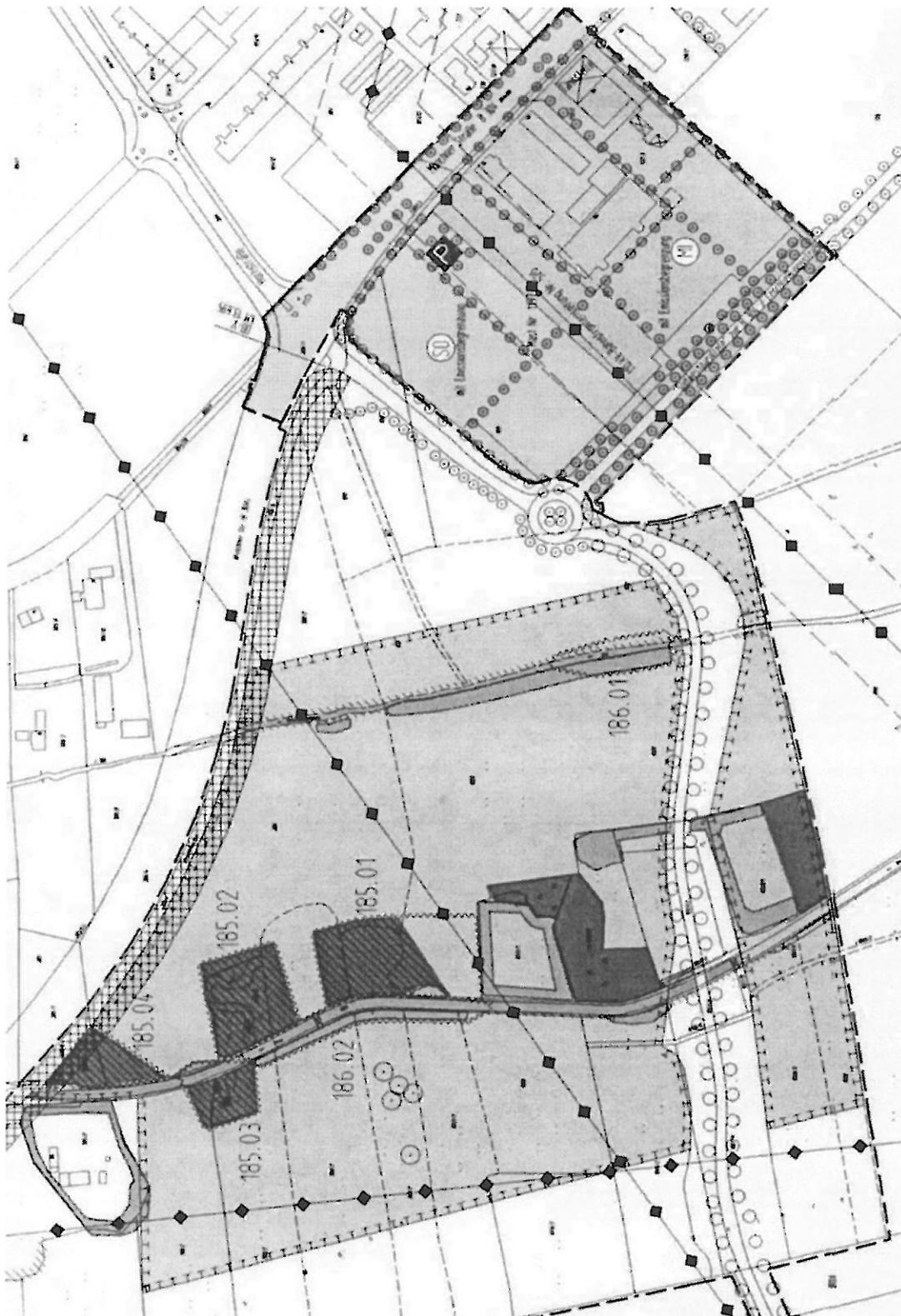
0.2 Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)



0.3 Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans vom 20.08.1984



0.4 Darstellung der Änderung 8a des FNP in der Fassung vom 07.06.2005



## Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans

### 1. Anlass und Ziele

Die Gemeinde Karlsfeld will mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90a für einen städtebaulich interessanten Teilbereich südwestlich der Münchner Straße (B 304) zwischen Hochstraße bis einschließlich Tankstelle dem schon seit dem städtebaulichen Wettbewerb von 1970 bestehenden und immer noch aktuellen Ziel einer "gemeinsamen Ortsmitte" näher kommen:

*Die Gemeinde Karlsfeld beabsichtigt eine Innerortsentwicklung einzuleiten, die mit weiteren zentralen Funktionen zum Zusammenwachsen der immer noch getrennten Hauptsiedlungsbereiche und damit zum weiterhin gewollten "Brückenschlag" über die Münchner Straße (B 304) wirkungsvoll beitragen und ein vernetzendes Pendant zur bereits bestehenden zentralen Funktion um das Rathaus sowie dem geplanten Zentrum an der Gartenstraße sein soll.*

Die Gemeinde Karlsfeld ist als Siedlungsschwerpunkt überwiegend eine Wohngemeinde. Sie weist eine dezentrale Struktur auf, wobei sich im wesentlichen fünf Siedlungsbereiche unterscheiden lassen, die durch umfangreiche Freiflächen voneinander getrennt sind. Um diese städtebauliche Struktur zu verbessern wurde das Zusammenwachsen der Ortsteile Nordost und Südwest mit der Entwicklung einer Ortsmitte an der Gartenstraße / Münchner Straße und südwestlich davon als Entwicklungsziel formuliert. Die Stärkung dieser zentralen Funktionen soll auch den durch die Bedarfs- und Marktanalyse des MÜNCHENER INSTITUTs Bulwien und Partner GmbH für Markt-, Regional- und Wirtschaftsforschung (Bericht vom 04.06.1996) bestätigten Kaufkraftabfluss aus Karlsfeld nach Dachau und München eindämmen und mit der empfohlenen und auch von den Bewohnern gewünschten Verbesserung der Versorgung vor Ort eine Identifikationssteigerung der Wohnbevölkerung mit "ihrer" Gemeinde Karlsfeld ermöglichen.

Ein weiteres zentrales Element der zukunftsorientierten kommunalen Gesamtentwicklung ist der Schutz und die nachhaltige Nutzung der natürlichen Ressourcen als elementare Grundlage für die Erhaltung der Lebensqualität, der Gesundheit, der Wohnqualität und der Standortqualität für Unternehmen und Betriebe. Die langfristige Aufrechterhaltung der vielfältigen urbanen Nutzungen und Funktionen im Siedlungsschwerpunkt des Verdichtungsraums München sowie die sozialen und wirtschaftlichen Austauschbeziehungen und Verhaltensweisen sollen nicht zuletzt durch die behutsame städtebauliche Entwicklung und die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts nachhaltig gestärkt werden.

Zeitgleich mit dem Beschluss zur Änderung 8a des FNP hat der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld am 01.04.2004 die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 90a "südwestlich der B 304 zwischen Hochstraße bis einschließlich Tankstelle" beschlossen und am 07.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung wird im "Parallelverfahren" durchgeführt. Mit dieser Vorgehensweise wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 27.01.2005 bis 28.02.2005 statt. Der Erörterungstermin wurde am 24.02.2005 im Rathaus, Zimmer 208, in der Zeit zwischen 16.00 Uhr und 17.00 Uhr durchgeführt. Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 27.01.2005 eingeleitet. Frist zur Abgabe der Stellungnahmen war der 28.02.2005. Die landesplanerische Beurteilung wurde auf der Grundlage der Stellungnahmen zum Bebauungsplan abgegeben.

### 2. Rechtsgrundlage, vorbereitende Planungen und Strukturuntersuchungen

#### 2.1 Rechtsgrundlagen:

Mit dem Instrument der Bauleitplanung nimmt die Gemeinde ihre verfassungsrechtlich geschützte kommunale Planungshoheit eigenverantwortlich wahr, wobei sie die normativen Vorgaben und die zwingenden Vorschriften der Rechtsordnung für die Bauleitplanung beachtet. Dies gilt sowohl für das Verfahrensrecht als auch für die inhaltlichen Anforderungen, die an die Bauleitpläne gestellt werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), i.d.F. vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850); Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung / BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990

(BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

Art. 91 Abs. 1 Nrn. 1, 2, 3, 4 und Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434), zuletzt geändert am 07.08.2003 (BVBl. S. 497).

Die grünordnerischen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

Art 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG) i.d.F. der Bek. vom 18.08.1998 (GVBl. S. 593) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.04.2001 (GVBl. S. 140).

Daneben basiert der Bebauungsplan auf §§ 18 und 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bek. vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i.d.F. der Bek. vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797 ff), zuletzt geändert durch das Zweite Bayerische Gesetz zur Anpassung des Landesrechts an den Euro vom 24.04.2001 (GVBl. S. 140) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

## 2.2 Regionalplan

In der Karte 2 *Siedlung und Versorgung* des Regionalplans München ist die Gemeinde Karlsfeld als Teil der "Bereiche, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen" (gem. Ziel B II 2.3), dargestellt. Sie liegt an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung von München nach Ingolstadt und wird als Siedlungsschwerpunkt innerhalb der engeren Verdichtungszone im großen Verdichtungsraum München genannt. Der Regionalplan München (Stand 01.06.2002) formuliert u. a. folgende Ziele und Grundsätze für die kommunale Entwicklung Karlsfelds:

- *Insbesondere im Stadt- Umlandbereich München soll auf der Grundlage der bestehenden Siedlungsstruktur eine Verdichtung und Abrundung der Siedlungsbereiche erfolgen (B II G 4.1.1).*
- *Die Siedlungsentwicklung soll durch ein überörtliches, vernetztes Konzept der im folgenden bestimmten regionalen Grünzüge und Trenngrüns als Grundgerüst eines räumlichen Verbundsystems zur Freiraumsicherung und -entwicklung geordnet und gegliedert werden (B II Z 4.2.1).*
- *Die Siedlungsschwerpunkte im Stadt- und Umlandbereich München sollen für ihren Nahbereich in ihrer Versorgungsfunktion für Waren und Dienstleistungen zur Deckung der qualifizierten Grundversorgung in städtebaulich integrierten Lagen gestärkt werden. Geeignete Siedlungsschwerpunkte kommen zur Deckung des gehobenen Bedarfs auch für mittelzentrale Versorgungseinrichtungen mit städtebaulich integrierter Lage in Frage (B IV Z 2.4.2.4)*

## 2.3 Landesplanerische Beurteilung

Auf Antrag der Gemeinde Karlsfeld vom 30.11.2004 hat die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde für das Vorhaben ein vereinfachtes Raumordnungsverfahren parallel zur Bauleitplanung auf der Grundlage zu Art. 23 Abs. 2 Bayer. Landesplanungsgesetz und der Bekanntmachung zur Durchführung von Raumordnungsverfahren vom 27.03.1984 durchgeführt. Die im Rahmen der Bauleitplanung abgegebenen Stellungnahmen wurden zur Erstellung der landesplanerischen Beurteilung ausgewertet.

Zur Begründung der landesplanerischen Beurteilung werden die Raumordnungsgrundsätze gem. § 2 Raumordnungsgesetz (ROG) und Art 2 Bay. Landesplanungsgesetz (BayLplG), die im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und im Regionalplan München (RPV 14) festgelegten Grundsätze und Ziele der Raumordnung, u.a. das Ziel B II 1.2.1.5 des LEP sowie die Gemeinsame Bekanntmachung der Bayer. Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen, für Wirtschaft und Verkehr und des Inneren vom 06.07.1992 zur Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten in der Landes- und Bauleitplanung (GemBek Einzelhandel) herangezogen.

Die Gemeinde Karlsfeld ist als im LEP ausgewiesener Siedlungsschwerpunkt für die Ansiedelung der geplanten Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich geeignet. Gemäß LEP A III 2.2.1.1 sollen Siedlungsschwerpunkte zentralörtliche Versorgungsaufgaben in allen Stadt- und Umlandbereichen übernehmen und zu einer Ordnung der Siedlungsentwicklung beitragen. Der Projektstandort befindet sich an einer neuen Straße, als Verbindung zwischen der Münchner Straße und der

Bayernwerkstraße, und an der Münchner Straße. Er wird aus fachlicher Sicht aufgrund der Nähe zum Ortszentrum als städtebaulich integriert bewertet. Prüfungsmaßstab bezüglich der Raumverträglichkeit ist die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und die Erhaltung der innerörtlichen Versorgungsfunktionen von Karlsfeld anhand der im LEP festgelegten Kriterien. Die geplanten Einzelhandelsgroßprojekte stellen aufgrund ihrer Größenordnung eine Einrichtung zur Nahversorgung dar, die nach dem o.g. Ziel des LEP auch in Siedlungsschwerpunkten möglich sein soll. Das geplante Vorhaben entspricht grundsätzlich den landesplanerischen Zielen.

#### **2.4 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan und geplante Änderungen**

Die Gemeinde Karlsfeld beabsichtigt eine grundsätzliche Aktualisierung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans in seiner Fassung der 1. Änderung vom 20.08.1984 für das gesamte Gemeindegebiet. Hiefür wurden in den letzten zehn Jahren zahlreichen Rahmenplanungen erarbeitet, so dass die städtebaulichen Bezüge, Abhängigkeiten und Vernetzungen hinsichtlich Funktionen, Nutzungen, Verkehrs- und Grünstrukturen immer wieder in einer Gesamtschau gesehen und auch vorgezogene Umgriffe partieller Änderungen nicht isoliert sondern immer im notwendigen städtebaulichen, landschaftlichen und verkehrlichen Zusammenhang betrachtet und beurteilt werden konnten. So will die Gemeinde Karlsfeld im Jahre 2005, in baldiger Folge auf die 7. Änderung des FNP ("Prinzenpark", innerörtliche Verbindungsstraße nach Karlsfeld westlich der Bahn) auch ihre weitere Innerortsentwicklung in einer aus der Rahmenplanung abgeleiteten Bauleitplanung abschnittsweise umsetzen, um ihre übergeordneten städtebaulichen Ziele wie die Entwicklung der Ortsmitte als "Brückenschlag über die Münchner Straße (B 304)" konsequent zu verfolgen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld hat am 01.04.2004 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung 8a des Flächennutzungsplans auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) und der Bayerischen Gemeindeordnung (in ihren jeweils zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassungen) beschlossen und zum 07.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung 8a des FNP sieht der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlsfeld vom 20.08.1984 folgende Darstellungen vor:

*Der größte Teil des Umgriffs (einschließlich von bestehenden Gebäuden) ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.*

*Die Münchner Straße als überörtliche Verkehrsverbindung (B 304) ist mit einer Anbauverbotszone belegt.*

Die dargestellte Nutzungs- und Baustruktur wird den heutigen Realitäten in keiner Weise mehr gerecht; dies gilt auch für die festgesetzte Grenze der Ortsdurchfahrt bei km 13,695. Durch die Änderung 8a des Flächennutzungsplans sollen die Nutzungen des derzeit rechtswirksamen FNP (in der Fassung vom 20.08.1984) in Hinblick auf ein differenziertes Angebot an Bauflächen mit Mischnutzungen von Gewerbe und Wohnen sowie Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel als Beitrag zur Entwicklung und Stärkung der Ortsmitte von Karlsfeld und des "Brückenschlags über die B 304" entwickelt werden, wobei sich aufgrund der neuen städtebaulichen Planungen auch der Charakter der Münchner Straße (B 304) als bisher, laut Flächennutzungsplan in der Fassung vom 20.08.1984, teilweise noch anbaufreie Ortsdurchfahrt dargestellt, ändern wird. Die Münchner Straße wird über die Änderung 8a hinaus aufgrund ihrer verschiedenen durchaus "zentral" zu wertenden Nutzungen zum integralen Bestandteil der künftigen Ortsmitte.

#### **2.5 Benachbarte Bauleitplanung**

Die Erschließung der Sondergebietsfläche erfolgt u.a. über die Verbindungsstraße nach Karlsfeld westlich der Bahn, deren Trasse durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 89 b planungsrechtlich gesichert ist. Der Trassenverlauf ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Für zwei kleine Teilabschnitte (Zufahrt zum SO in der Mitte zwischen B 304 und Kreisell, sowie am östlichen Rand des Kreisverkehrsplatzes) sind wegen veränderter Erschließung bzw. Baukörpersituierung Teiländerungen notwendig, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 90a enthalten sind.

#### **2.6 Landschaftsplan**

In die rechtswirksame Fassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Karlsfeld vom 20.08.1984 ist der damalige Landschaftsplan mit seinen wichtigen Aussagen integriert.

Die Gemeinde Karlsfeld hat das Landschaftsarchitekturbüro Luska, Karrer und Partner, Dachau, beauftragt einen neuen kommunalen Landschaftsplan zu erstellen. Der Vorentwurf wird derzeit überarbeitet und weiterentwickelt. In Hinblick auf die darin gemachten Vorüberlegungen erschien es sinnvoll, diese bei den jeweiligen Planänderungen zu beachten und ihre wesentlichen Aussagen in die FNP-Änderung und den Bebauungsplan zu integrieren. Nachfolgend sind die wichtigsten Grundsätze und Ziele der Landschaftsplanung für den Umgriff der Änderung 8a des FNP zusammengefasst:

- *Sicherung und Entwicklung der natürlichen Standortverhältnisse (Boden, Wasser, Luft, Klima);*
- *Schutz und Sicherung der wildlebenden Pflanzen- und Tierwelt;*
- *Sicherung einer nachhaltigen Nutzbarkeit der Landschaft als wesentlichste Grundlage des menschlichen Lebens;*
- *Erhalt und Wiederherstellung eines intakten Landschaftsbildes;*
- *die Vermeidung bzw. die Reduzierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft;*

## 2.7 Untersuchung zur Einzelhandelssituation

Die Gemeinde Karlsfeld hat in den vorangegangenen Jahren mehrere Untersuchungen zur Einzelhandelssituation im Gemeindegebiet in Auftrag gegeben. Das unabhängige MÜNCHENER INSTITUT der Bulwien und Partner GmbH für Markt-, Regional- und Wirtschaftsforschung legte am 04.06.1996 seinen Ergebnisbericht zur Ausarbeitung einer Bedarfs- und Marktanalyse für des Areal an der Münchner Straße (B 304), Garten-, Blumen- und Krenmoosstraße vor. Im Einzelnen wurden darin folgende Punkte untersucht:

*Positionierung der Gemeinde Karlsfeld im Verdichtungsraum München  
Sozioökonomische Rahmenbedingungen (Bevölkerung und Wirtschaftsstruktur)  
Einzelhandelssituation - Abgrenzung des Einzugsbereichs*

- *Kaufkraft und einzelhandelsrelevantes Marktvolumen*
- *Einzelhandelsbestand, Wettbewerbssituation und Planungsvorhaben*
- *Kaufkraftzu- und -abflüsse*
- *Bedarf an Einzelhandelsflächen*

*Büromarkt*

- *Bestand, aktuelles Flächenangebot und Struktur*
- *Nachfrage, Bedarf und Planungen*

*Wohnungsmarkt*

- *Wohnungssituation und aktuelles Angebot*
- *Bedarfsprognose, Nachfrage und Wohnbaupotenziale*

*Weitere Immobiliensegmente  
Qualität und Verkehrsanbindung des Mikrostandortes  
Entwicklung eines optimalen Nutzungskonzepts  
Realisierbare Preise und Mieten*

Das Gutachten wurde 1998 fortgeschrieben und aufgrund einer Anfrage zur Etablierung eines Verbrauchermarktes durch die *Stellungnahme zur Realisierung eines MINIMAL- Marktes in Karlsfeld, Münchner Straße* ergänzt (Bericht der Bulwien AG vom 26.10.2001). Bezüglich der Einzelhandelsstruktur in Karlsfeld wird darin auf die Gutachten der Jahre 1996 und 1998 verwiesen, wobei sich seit den letzten Analysen keine nennenswerten Veränderungen ergeben haben. Die weiteren Berechnungen der Bulwien AG kommen zu dem Schluss, dass in Karlsfeld neben der "Neuen Ortsmitte" ein zusätzlicher MINIMAL- Markt grundsätzlich rein rechnerisch tragfähig ist.

Da beide Projekte bis dato nicht realisiert sind, hat die Gemeinde die GfK PRISMA GmbH & Co. KG, Nürnberg, mit einer neuerlichen Untersuchung der Einzelhandelssituation in der Gemeinde beauftragt. Die gutachterliche Stellungnahme vom Oktober 2003 gelangt zu folgenden Ergebnissen:

*Die Gemeinde Karlsfeld verfügt über eine polyzentrale Orts- und Einzelhandelsstruktur, wobei die einzelnen kleinen Zentren nur über eine geringe Ausstrahlungskraft verfügen und damit vor allem Nahversorgungscharakter haben. Eine dominante und für den Konsumenten/Bürger erkennbare Mitte gibt es noch nicht. Die im Umfeld des Rathauses angesiedelte Einkaufspassage verfügt zwar über gewisse Ansätze, die aber nicht ausreichen, um eine zentrale Stellung im Wettbewerbsfeld einnehmen zu können. (Gutachten, Seite 17)*

*Aufgrund der zunehmenden Unterversorgung im örtlichen Warenangebot gelingt es der Gemeinde immer weniger ihren Versorgungsauftrag als Siedlungsschwerpunkt zu erfüllen. Besonders schwer wirkt dieser Umstand angesichts der deutlich sichtbaren Lücken in den Warengruppen des periodischen Bedarfs. Hier ist dringender Handlungsbedarf angezeigt. Gleichzeitig hat die Gemeinde mit einem in der Anzahl und der Qualität reichlichem Flächenpotenzial die Möglichkeit,*

*dieser Herausforderung eine adäquate Lösung entgegensetzen zu können. Vordergründig stehen die einzelnen, in diesem Gutachten untersuchten Entwicklungsflächen zueinander im Wettbewerb und die Gemeinde ist sich unsicher, wo was entwickelt werden kann, ohne die Entwicklungschancen der anderen Grundstücke im unvertretbaren Maße negativ zu beeinflussen. Dies trifft insbesondere auf die Fläche an der Gartenstraße zu, die nach dem Wunsch der Bürger die neue Ortsmitte von Karlsfeld bilden soll.*

*Objektiv betrachtet verfügt die Entwicklungsfläche an der Gartenstraße hinsichtlich der Grundstücksgröße und aus Sicht der Erreichbarkeit (Anfahrt, Parkplatzrealisierung) keine ausreichenden Voraussetzungen zur Etablierung von (großflächigeren) Magnetbetrieben, die notwendig wären, um dem Zentrum genügend Ausstrahlungskraft für eine nachhaltige Nutzung zu geben. Diese Schwierigkeiten und die mühsamen Optimierungsversuche wirken sich erheblich auf die Entwicklungsgeschwindigkeit des ins Auge gefassten neuen Zentrums aus. Nach Auffassung des GfK PRISMA Instituts könnte sich diese Zwickmühle nur durch die Einbeziehung weiterer Ergänzungsflächen in das Gesamtkonzept lösen lassen. Die Realisierungschancen einer solchen Variante sind aus Sicht des Gutachter im Moment nicht abschätzbar.*

*Angesichts der oben beschriebenen Entwicklungsprobleme des Zentrums und der bestehenden mangelhaften Versorgungssituation sollte die Gemeinde Karlsfeld keine weiteren Verzögerungen hinsichtlich der nötigen Entwicklungen anderer Grundstücksflächen akzeptieren. Die Entwicklungsflächen weisen unterschiedliche Standortstärken auf, die für die verschiedenen Betriebsformen des Einzelhandels jeweils eine besondere Eignung haben. Die Fläche "südwestlich der B 304" eignet sich aufgrund ihrer hervorragenden Erreichbarkeit (Anfahrbarkeit und Parkplatzsituation) und angesichts der Abschöpfungsmöglichkeit des heute "vorbeifahrenden Potenzials" als sehr guter Standort für Anbieter des periodischen Bedarfs (Discounter, Supermärkte). Durch die Positionierung der Grundstücke am nördlichen Rand der Gesamtentwicklung wird nicht nur die Sichtbarkeit der Objekte gestützt, auch die Belästigungen durch den zusätzlichen Verkehr werden außerhalb des im Entwicklungsgebiet weiter südlich geplanten Wohngebiets gehalten. Aufgrund der Entwicklungsgeschwindigkeit des Zentrums an der Gartenstraße muss sich die Gemeinde zumindest die Option offen halten, alternativ dazu die neue Mitte auf Höhe der Gartenstraße im Entwicklungsgrundstück südwestlich der B 304 positionieren zu können. (Gutachten Seite 33 - 34)*

Ergänzt wurden diese Untersuchungen durch die *Gutachterliche Stellungnahme zu den aktuellen Planungen eines Einzelhandelszentrums auf dem Mühlich-Gelände* (Grundstück der Änderung 8 a des FNP) unter besonderer Berücksichtigung des neu geplanten Ortszentrums vom Planungsbüro Andrea Maier, Karlsfeld (Mai 2004), die ebenfalls auf den vorherigen Gutachten aufbauen. Anlass für diese Untersuchung waren die vielfältigen Ansiedlungsfragen diverser Einzelhandels-Betreiber und die bereits mehrfach erwähnte Absicht, die seit Jahren anhaltende Unterversorgung der Gemeinde Karlsfeld im Bereich Einzelhandel zu verbessern. Die Untersuchung gelangt u.a. zu folgenden Ergebnissen:

*Unter der Prämisse, dass die Flächen im Ortszentrum ohnehin noch in Planung sind, kann das Einzelhandels-Zentrum auf dem Mühlich-Gelände wie geplant durchgeführt werden, da weitere Betriebe zur Sicherung der Grundversorgung dringend benötigt werden und ein fehlendes Angebot in den Bereichen Lebensmittel, Drogerie/Parfümerie, Schuhe/Lederwaren und Bekleidung zu verzeichnen ist.*

*Mit den Ansiedlungen im genannten Umfang ist die Sättigungsgrenze der verträglichen Verkaufsfläche und der Abschöpfungsquote voraussichtlich mittelfristig erreicht. Weitere Entwicklungen müssen abgewartet werden und neue Ansiedlungsanfragen im Einzelfall untersucht werden. Sofern das Angebot über Fachgeschäfte ergänzt und erweitert werden soll, sollte man den Standort Ortsmitte in Betracht ziehen. Eine Steigerung der Außenwirkung wird aber nur über eine Ansiedlung neuer Betriebsformen zu erzielen sein, die heute schon von der Bevölkerung nachgefragt werden und einen Zuwachs an regionaler Attraktivität erbringen. Nur dann wird es langfristig möglich sein, Kaufkraftabflüsse der eigenen Bevölkerung aufzufangen, teilweise neue Käuferschichten aus dem Einzugsgebiet zu gewinnen. Diese neuen Betriebsformen haben einen deutlich höheren Flächenbedarf und erzeugen erheblichen Pkw-Verkehr, so dass sie ohnehin nur vereinzelt im neuen Ortszentrum darstellbar sind. Deshalb sollten diese flächenintensiven Betriebe "südwestlich der Münchner Straße (B 304)" angesiedelt werden. Es wird in hohem Maße darauf ankommen, in welchem Verhältnis das Ortszentrum und der übrige Einzelhandel zueinander stehen. Dafür ist es auch wichtig, gute verkehrliche Verbindungen zwischen den beiden Standorten zu schaffen, die durch die Münchner Straße stark getrennt werden, um*

*Koppelungskäufe zu erleichtern und Synergieeffekte zu erzielen. Beide Standorte sollten sich gegenseitig nicht ersetzen sondern ergänzen.*

## **2.8 Rahmenplanung zur Innerortsentwicklung**

Die zentralen Karlsfelder Ortsteile beiderseits der Münchner Straße (B 304) werden durch die vierspurige Trasse, mit ihrem sehr hohen Verkehrsaufkommen, nach wie vor getrennt. Ein Zusammenwachsen der Ortsteile mit der Entwicklung eines gemeinsamen Zentrums für alle Karlsfelder Bürger ist seit Jahrzehnten planerisches Ziel der Gemeinde, nachdem 1971 die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs für die "Kleine Stadt Karlsfeld zwischen München und Dachau" vorlagen, wobei damals eine planerische Vorgabe von ca. 40.000 Einwohnern bestand und eine autobahnähnliche Funktion für die Bundesstraße B 304 mit höhenfreien Kreuzungen angedacht war.

Die im Anschluss auf der Grundlage des 1. Preises von 1970 umgesetzten städtebaulichen Leitbilder und Planungsziele haben in weiten Bereichen auch heute noch Gültigkeit und sind als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 90a (der allerdings nur einen kleinen Teil der beabsichtigten Entwicklung des zentralen Bereichs umfasst) wie folgt zu sehen:

- *Südwestlich der B 304 soll der mit dem Rathaus und den Nutzungen an der Rathausstraße bestehende bzw. in Nachbarschaft dazu an der Gartenstraße geplante zentrale Bereich (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 83 "Zentrum an der Gartenstraße" in der Fassung vom 11.10.2000) im Sinne des o.g. "Brückenschlags über die Münchner Straße" nach Südwesten erweitert werden.*
- *Zentrum – das bedeutet „Mitte“, also Schaffen des bisher fehlenden aufenthaltsfreundlichen und identitätsbildenden öffentlichen Stadt-Raums als "Herz der Stadt", als Treffpunkt und "topos" der Gemeinsamkeit für alle Karlsfelder Bürger. Wobei als Voraussetzung für das Funktionieren die in Karlsfeld laut Einzelhandelsgutachten defizitäre Versorgungslage durch ein attraktives und weit gefächertes Versorgungsangebot befriedigt werden muss.*
- *Der Wunsch der Bewohner nach dem gemeinsamen Zentrum wurde untermauert durch die umfangreiche Befragungsaktion, welche die Gemeinde Karlsfeld durch topos im Jahre 1998/1999 durchführen und auswerten ließ.*
- *Über die Erweiterung des "Einkaufens" hinaus soll die Aufenthaltsfunktion gestärkt werden, wofür ein entsprechend großer "Raum für Fußgänger" und eine angemessene "zeichenhaft" Stadtraumbildung sowie auch eine Stadtbodengestaltung mit ansprechender städtebaulicher Möblierung, Ausstattung, Begrünung, Kunst usw. unabdingbar ist.*
- *Diese Zielvorstellungen betreffen die Vernetzung beider Seiten über die B 304 mit Einbeziehung dieser unbedingt weiter aufzuwertenden vier- bis fünfspurigen Hauptverkehrsstraße mit ihren angelagerten zentralen Funktionen. Grundsätzlich sollte dabei im Interesse einer finanziellen Machbarkeit und übersichtlichen Entwicklung von einer Entwicklung in Bauschnitten verteilt über mehrere Jahre ausgegangen werden.*
- *Vorstellbar und im Interesse einer gewollten Zentrumsbildung unbedingt notwendig sind zwischen den Fachgeschäften, der Gastronomie und den heute üblichen Fach- und Einkaufsmärkten ergänzende zentrale Nutzungen, sowie ein für die Öffentlichkeit interessanter und anziehender "Stadtraum", eine Kombination aus Fußgängerzone und – Beitrag zur "Gartenstadt Karlsfeld" – aus Grünflächen, die eine vielfältige Nutzungsmöglichkeit von unterschiedlichen park- oder "Boulevard"-artigen Zonen bereit stellt. In diesem Zusammenhang wird auch als wichtiges städtebauliches Thema der Übergang der "Ortsmitte" zu den angrenzenden neu entstehenden Wohngebieten und Grünflächen gesehen.*
- *Die in den Rahmenplanungen immer wieder und konsequent vorgeschlagenen Grünzüge sollen als Parkanlage unter dem Jahrzehnte lang praktizierten Leitbild der "Gartenstadt Karlsfeld" ebenfalls zur Verbindung der Ortsteile beitragen und mit den wichtigen für die Zukunft zu sichernden und aufzuwerten Landschaftsräumen vernetzen (insbesondere naturräumliche Beziehung des Dachauer Moores vom Karlsfelder See zum Waldschwaigesee mit der Alten Würm; Freiflächen westlich der Bahn; die verschiedenen Fluss- und Bachläufe mit ihren angrenzenden Grünflächen). Die bisher ausgeräumte Landschaft zwischen den Hauptsiedlungsbereichen soll in einen qualitätsvollen „Park für die Bewohner“ umgewandelt werden, der den in Karlsfeld lebenden Menschen durch sein Angebot an Erlebnis- und Ruhezeiten gut tut.*
- *Städtebauliche Integration der Münchner Straße (B 304) in ein zentrales Leitbild, denn an dieser verkehrs- und emissionsreichen historischen Straßenachse liegen wichtige zentrale Funktionen wie z.B. das Bürgerhaus, gastronomische Betriebe, vereinzelte Läden und vereinzelt von der B 304 anfahrbare gewerbliche Einrichtungen.*

## 2.9 UVP-Pflichtigkeit nach UVPG

Da der Bebauungsplan Nr. 90a künftig bauliche und sonstige Nutzungen in einem erheblichen Umfang u.a. als großflächigen Einzelhandel mit einer Geschossfläche von insgesamt 3.990 m<sup>2</sup> einschließlich eines zugehörigen Parkplatzes mit einer Flächenbedarf von ca. 12.700 m<sup>2</sup> im bisherigen Außenbereich zulässt, muss die UVP-Pflichtigkeit nach § 3 a des UVP-Gesetzes überprüft werden. Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), in der Fassung vom 05.09.2001 besteht für die Festsetzung des Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel die Verpflichtung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, da die im Anhang 1 zum UVPG unter Punkt 18.6.2 genannten Prüfwerte von 1.200 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche erreicht werden. Daneben lässt der Bebauungsplan Stellplatzflächen in einer Größenordnung von über 1 ha zu, wodurch der in Punkt 18.4.2 genannte Schwellenwert erreicht bzw. überschritten wird. Die Umweltfolgenabschätzung wurde bereits im FNP-Änderungsverfahren durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weiterentwickelt und als Teil 2 Umweltbericht der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 90a beigefügt.

## 3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planungsbereich

### 3.1 Größe, Lage und Abgrenzung des Bebauungsplans

Der ca. 55.520 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt südwestlich der Münchner Straße (B 304) zwischen der verlängerten Hoch- und Gartenstraße. Der Geltungsbereich umfasst:

*die bestehenden, jedoch verkehrstechnisch geringfügig anzupassenden Straßenverkehrsflächen der Münchner Straße (B 304);  
das nördliche Teilstück der neu geplanten Südwestparallele, die in Vernetzung mit der Allacher Straße als hauptsächliche Erschließung der für die Zukunft geplanten Innerortsentwicklung dienen soll  
sowie zwei kleine Teilflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 89b der Verbindungsstraße nach Karlsfeld westlich der Bahn, die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 90a anzupassen sind.*

Die vorgesehenen Baulanddarstellungen als Mischgebiet (MI 1, MI 2, MI 3) (F = 27.710 m<sup>2</sup>) und Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel (F = 15.835 m<sup>2</sup>) umfassen insgesamt eine Fläche von ca. 43.545 m<sup>2</sup>. Sie werden begrenzt

*im Nordosten durch die Münchner Straße (B 304);  
im Südosten durch eine bestehende gemischt genutzte Bebauung entlang der Münchner Straße sowie landwirtschaftlich genutzte Freiflächen;  
im Südwesten durch das geplante Teilstück der zukünftigen "Südwestparallele" und daran angrenzende landwirtschaftlich genutzte Freiflächen;  
sowie im Westen durch die künftige Verbindungsstraße nach Karlsfeld westlich der Bahn*

### 3.2 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 90a umfasst außer der öffentlichen Verkehrsfläche Münchner Straße (B 304) mit der Fl. Nr. 954/28 Teilfläche, Fl. Nr. 386/7 Teilfläche und Fl. Nr. 732/1 Teilfläche sowie die privaten Grundstücke mit folgenden Flurnummern: Fl. Nr. 732 Teilfläche, 732/2, 732/3, 955 Teilfläche, 957 Teilfläche, 958 Teilfläche, 959 Teilfläche und Fl. Nr. 960 Teilfläche.

### 3.3 Bestehende Bau- und Nutzungsstruktur im Umgriff und im Umfeld

Entlang der geraden Münchner Straße finden sich auf der ganzen Länge der Ortsdurchfahrt städtebaulich sehr gemischte, ortsgestalterisch und funktional zum Teil auch sehr divergierende Baustrukturen. Südöstlich des Geltungsbereichs liegen gegenüber der Einmündung Gartenstraße ehemals landwirtschaftlich genutzte Anwesen, die zum Teil zwar ortsbildprägend aber in einem schlechten baulichen Zustand sind. Damit zusammenhängend steht direkt an der Münchner Straße das einzige denkmalgeschützte Gebäude Karlsfelds, die sog. Ludl-Kapelle. Dieser Bereich ist noch im rechtswirksamen FNP der Gemeinde Karlsfeld als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Noch weiter südöstlich des Umgriffs finden sich direkt an der Münchner Straße gemischt genutzte Bereiche, die zum Teil aus alten linearen Siedlungsstrukturen der einstigen Moossiedlung entstanden sind, aber keinerlei denkmalgeschützte Bausubstanz aufweisen. Es gibt gewerbliche Betriebe und Wohnstrukturen in einer zum Teil durchgrüntem und Großbaumbestand geprägten Siedlungsstruktur, die unmittelbar an die großen landwirtschaftlichen Flächen grenzen, durch die heute die Ortsteile getrennt werden.

Nordöstlich der B 304 liegen stark verdichtete Wohngebiete, darunter auch vielgeschossige hohe Wohnhäusern („Schlachtschiffe“) aus den 60-er Jahren, die bei den späteren städtebaulichen Entwicklung im südlichen Bereich der Rathausstraße zu stadträumlich prägnanten Strukturen abgewandelt wurden. Diese zentralen Wohnbereiche sind durch Parkhäuser vom Verkehrslärm der Münchner Straße abgeschirmt, während weiter nordwestlich nach der Tankstelle vor den „Schlachtschiffen“ eine zur B 304 hin offene große private Grünfläche mit Garagenstandorten folgt.

Im Südwesten der bestehenden landwirtschaftlich genutzten Gebäude im Bebauungsplanumgriff mit der neueren Bergehalle erstreckt sich landwirtschaftliche Nutzung und prägt einen offenen grünen Ortsrand mit nur bescheidener Vegetation. Im Westen schließen markante Landschaftselemente wie den Eichinger Weiher, das (private) Eichinger Wäldchen, die Gehölzstrukturen am Wehrstaudenbach usw. an, die als Trittsteinbiotope das Erholungsgebiet Karlsfelder See mit dem Waldschwaigensee westlich der Bahn vernetzen und noch erkennbare Freiraumbezüge zum Landschaftsraum Dachauer Moos herstellen. Während diese wichtigen Freiflächen unbebaut bleiben sollen, ist nach Süden zu eine städtebauliche Entwicklung für die Verknüpfung der Ortsteile und das Herausbilden einer Ortsmitte mit flankierender Wohnbebauung geplant, die – wie erwähnt – in zahlreichen Rahmenplanungen erarbeitet wurde. Dabei ist nach wie vor ein wichtiges Planungsziel, die Ortsmitte und die über die Jahre stufenweise neu entstehenden flankierenden Wohngebiete mit den umgebenden Grünzügen und Wasserläufen zum Zwecke der Naherholung und aus siedlungsökologischen Gründen wirkungsvoll miteinander zu vernetzen.

### 3.4 Verkehrsstruktur

Im Nordostteil des Geltungsbereichs verläuft die stark befahrene Münchner Straße (B 304) als überörtliche Verbindungsstraße von der Landeshauptstadt München in den Landkreis Dachau. Auf die trennende Wirkung dieser Straße im Siedlungsgefüge ist schon mehrfach hingewiesen worden. Für die anliegenden Grundstücke bestehen innerhalb des Umgriffs mehrere Zufahrten. Zur Verbesserung der verkehrlichen Situation in der B 304 wurde die bisher 4-spurige Straße von der Gemeinde Karlsfeld so umgebaut, dass ein Mittelstreifen als Ab- und Einbiegespur mit einigen baumbestandenen Mittelinseln geschaffen werden konnte. Das optische Bild der Ortsdurchfahrt durch Karlsfeld wurde dadurch erheblich verbessert.

Weitere öffentliche Straßen sind nicht vorhanden, jedoch ist im Bebauungsplan Nr. 89b die innerörtliche Verbindungsstraße nach Karlsfeld westlich der Bahn erfasst, die vom Knoten Hochstraße/Münchner Straße ausgeht. Die Realisierung dieser Trasse, die auch für die Erschließung des Geltungsbereichs BP Nr. 90 a erforderlich ist, ist in den folgenden Jahren geplant. Vom „Kreisel“ aus soll über die sog. Südwestparallele die Innerortsentwicklung in Zukunft erschlossen werden. Ein wichtiger Fuß- und Radweg verläuft südwestlich direkt an der B 304. Weitere wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen innerhalb des Umgriffs bestehen derzeit nicht.

Über die B 304 verlaufen mehrere Buslinien. Im Zuge der weiteren Innerortsentwicklung kann das ÖPNV-Angebot sinnvoll verbessert werden. So sind Bushaltestellen direkt beim SO entweder an der Münchner Straße oder am Straßenabschnitt der innerörtlichen Verbindungsstraße zwischen B 304 und Kreisel denkbar. Als langfristige Perspektive ist die Idee der Stadt-Umland-Bahn zwischen Dachau und München - Moosach im FNP enthalten, wobei die zentrale Haltestelle Karlsfeld Mitte im Bereich der Gartenstraße vorgesehen ist.

Als Voraussetzungen für die Planungsziele der 7. Änderung des FNP und des Bebauungsplans Nr. 89 b mit der Verbindungsstraße nach Karlsfeld westlich der Bahn wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, das mehrere aus stadtländschaftlicher Sicht machbare Verbindungsstraßen untersucht hat und nach Entscheidung des Gemeinderates für die sogenannte Trasse 2 als nördliche Verbindungsstraße von Prof. Kurzak am 29.10.2002 aktualisiert und am 14.02.2003 ergänzt wurde. Die in der Aktualisierung und Ergänzung des Gutachtens enthaltenen Aussagen berühren den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 90a

*mit der Münchner Straße (B 304) und deren Anbindungsmöglichkeiten;  
mit dem Knoten B 304 / Hochstraße und der Verbindungsstraße nach Karlsfeld westlich der Bahn;  
mit der geplanten „Südwestparallele“, einer von der Verbindungsstraße nach Südosten bis zur bestehenden Allacher Straße geplanten Erschließungsstraße als Voraussetzung der Innerortsentwicklung überhaupt.*

Die Verkehrsuntersuchung von Professor Kurzak vom 14.02.2003 ermittelt im Prognosezeitraum von 2002 bis 2015 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans für die Straßenanbindung nach Karlsfeld westlich der Bahn eine Verkehrsbelastung von 5.800 Kfz/Tag, für die sog. "Südwestparallele" von

3.200 Kfz/Tag und für die Münchner Straße (B 304) eine leichte Steigerung des Verkehrsumfangs von 33.000 Kfz/Tag auf 35.200 Kfz/Tag. Aus diesen Zahlen wird folgendes Ergebnis abgeleitet:

*Angesichts der vorgesehenen baulichen Entwicklungen in Karlsfeld einschließlich der an der Münchner Straße geplanten Verbrauchermärkte wird die vierspurige B 304 in den Hauptverkehrszeiten stets an der Leistungsgrenze sein – und das trotz der geforderten zusätzlichen Abbiegespuren. Andererseits weist die B 304 auf Münchner Stadtgebiet bei der MAN-Kreuzung und am Autobahnanschluss Ludwigsfeld in den Hauptverkehrszeiten ebenfalls keine Leistungsreserven auf. Deshalb wäre es auch nicht sinnvoll in Karlsfeld über die vorgeschlagene leistungssteigernde Maßnahmen zu fordern.*

### 3.5 Technische Infrastruktur

Die Möglichkeit der Versorgung mit Wasser und Energie ist aufgrund der nordöstlich und südöstlich benachbarten Baugebiete sowie aufgrund der im Umgriff bestehenden Nutzungen gegeben. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen können, dem Bedarf entsprechend, an das bestehenden Leitungsnetz angeschlossen werden.

Für die Hochspannungsfreileitung der Deutschen Bahn AG sind insbesondere im Sondergebiet (SO) die beiseitigen 30 m breiten Schutzstreifen und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Bebaubarkeit und die Anpflanzung von Bäumen zu beachten.

## 4. Konzeptionelle Ausgestaltung der Planung und Erläuterungen zu den Festsetzungen

### 4.1 Städtebauliche Konzeption und planerische Zielvorstellungen

Wie bereits einleitend ausgeführt ist dieser Bebauungsplan ein städtebaulicher Beitrag für eine zentrale Randzone an der Münchner Straße zur weiteren umfassenden Innerortsentwicklung. Die Planung soll die gewünschte neue gemeinsame Ortsmitte unterstützend vorbereiten und damit auch ein Beitrag zum viel zitierten "Brückenschlag" über die Münchner Straße sein, mit dem ein stärkeres Zusammenwachsen der Ortsteile erreicht werden soll. Dies ist jedoch städtebaulich nicht mehr als „klassische Querung“ wie beim städtebaulichen Wettbewerb 1970 im Sinne einer zentralen aufenthaltsfreundlichen Fußgängerzone zusehen, sondern erfolgt entsprechend den heute völlig veränderten Einkaufsgewohnheiten in flächigen Strukturen mit einer Mischung von großflächigem Einzelhandel, Verbraucher- und Fachmärkten, Mischgebieten mit (nicht störendem) Gewerbe und Wohnen sowie weiteren vernetzenden kleinteiligeren Mitte-Strukturen wie Dienstleistungen, Gastronomie, Beherbergung, Praxen, Verwaltungsbüros.

Die städtebauliche Gesamtentwicklung erfolgt daher unter Einbeziehung der städtebaulichen Entwicklungen auf beiden Seiten der gesamten Münchner Straße – aber unter besonderer Berücksichtigung der beidseitigen zentralen Vernetzungen: nach Nordosten zum Rathaus, zur Rathausstraße und zum geplanten Zentrum an der Gartenstraße und nach Südwesten zu zentralen Neuentwicklungen auf bisher unbebauten, aber im Grundsatz für eine Zentrumsweiterentwicklung schon immer vorgesehenen Bauflächen. Hier sei insbesondere an die Idee der zentralen Achse in Richtung Eichinger See und den weiteren Bezug zum früher einmal geplanten S-Bahnhof Karlsfeld-Mitte erinnert, die im derzeitige rechtswirksamen FNP von 1984 noch enthalten ist.

Die Münchner Straße ist aus allen planerischen Überlegungen nicht weg zu denken, denn eindeutig erkennbar ist festzustellen, dass entlang der B 304 (Münchener Straße) teilweise eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung verlaufen ist. Dieser Prozess hat sich insbesondere durch die „historische“ Entscheidung für den Bürgerhaus-Standort am Knoten der Münchner Straße mit der Allacher Straße verstärkt. Gastronomie, Handel, Dienstleistungen und kleine Gewerbebetriebe wechseln miteinander ab, besetzen alte Baustrukturen, so dass hier, wie beim Expertenkolloquium mit den Preisrichtern des seinerzeitigen Wettbewerbs 1970 im Jahre 1993 zu Recht festgestellt wurde, eine Art "Wild-West-Boulevard" entstanden ist. Das ist aber nicht nur negativ zu sehen: zentrale Funktionen sind vorhanden, sie gehören städtebaulich logisch ergänzt und vernetzt. Und vor allem geht es auch darum, diese und die neuen Bereiche der zentralen Entwicklung in Hinblick auf die in den letzten Jahrzehnten gewohnte durchgrünte Ortsbildqualität der "Gartenstadt" Karlsfeld weiter aufzuwerten.

Grundlage des Bebauungsplans 90a ist das in der Änderung 8a des FNP dargestellte Bodennutzungskonzept, was wie oben ausgeführt auf der Grundlage verschiedener struktureller Überlegungen, sowie verschiedener Gutachten für Einzelhandelsstandorte und mehrerer von topos, München, verfasster Rahmenplanungen entwickelt wurde. Auch bei der Randlage dieses Bereich galt das Hauptaugenmerk einem Gesamtkonzept für die Innerortsentwicklung mit dem Leitgedanken des

"Brückenschlags über die Münchner Straße (B 304)", das die stadträumlichen und grünordnerischen Zusammenhänge berücksichtigt und insgesamt eine optimale Vernetzung der bisher von der städtebaulichen Entwicklung getrennten Siedlungsteile erreicht.

Dabei müssen – wie die städtebauliche Entwicklung der letzten Jahrzehnte sowohl nutzungsmäßig als auch gestalterisch zeigte – die verschiedenen neu entstandenen zentralen Akzente an der Münchner Straße beachtet und in die "Idee der zukünftigen Mitte" integriert werden, d.h. die städtebauliche Vernetzung wird nicht (wie ursprünglich geplant) ein Brückenschlag "ü b e r", sondern ein Brückenschlag "m i t" der Münchner Straße, so dass sich auch die Ausformung der ursprünglichen Zentrums-idee zwangsläufig verändern wird. Die Münchner Straße wird damit insgesamt "Fundament des Brückenschlags" werden.

Im einzelnen wird für diese zentrale Randlage, die gleichzeitig auch eine Ortsrandbedeutung hat, ein differenziertes Nutzungskonzept entlang der Münchner Straße (B 304) entwickelt. Innerhalb des Umgriffs der sich im Verfahren befindlichen Änderung 8a des Flächennutzungsplans am Rand der gewollten städtebaulichen Entwicklung werden folgende Bauflächen dargestellt:

*im südlichen Teil des Umgriffs zwischen Münchner Straße und Südwestparallele unter Berücksichtigung des Bestandes ein Mischgebiet MI, nach § 6 BauNVO;  
im nördlichen Teil zwischen der innerörtlichen Verbindungsstraße nach Karlsfeld westlich der Bahn und der Südwestparallele ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel nach § 11 BauNVO.*

Diese Planung orientiert sich am Bedarf der Bevölkerung, der in mehreren Gutachten zur Situation des Einzelhandels in Karlsfeld untersucht und fachlich dokumentiert ist, siehe hierzu ausführlich die Ausführungen zum Erläuterungsbericht der Änderung 8a des FNP. Die in der Rahmenplanung vorbereitete Idee einer neuen zeitgemäßen Ortsmitte für die Bürger von Karlsfeld in der verbindlichen Bauleitplanung so in einen städtebaulichen Zusammenhang – sowohl funktional als auch gestalterisch – zu bringen, dass auf beiden Seiten der Münchner Straße ein vernetzendes "Zentrumsband" mit einer lebendigen Mischung aus Gemeinbedarfseinrichtungen, Ladenfunktionen, Dienstleistungen, Gastronomie, Verbraucher- und Fachmärkten mit den notwendigen aufenthaltsfreundlichen Freiflächen als Plätze und nutzbare Grünflächen entstehen kann und eine Identität der Bewohner mit ihrer Ortsmitte gewährleistet wird. Denn diese Ortsmitte wird gewünscht, wie eine groß angelegte Informationsphase mit Fragebogen und deren Auswertung in den Jahren 1998/1999 mit überwältigender Mehrheit ergeben hat.

Planungsinhalt dieses Bebauungsplanes ist die Entwicklung dieser „Randzone“ der zentralen Innerortsentwicklung zwischen den getrennten Ortsteilen, die gleichzeitig auch ein „grüner Ortsrand“ sein soll, der die schmale Querung der naturräumlichen Beziehung des Dachauer Moores zumindest optisch aufweitet. Funktional geht es um die Bereitstellung zentraler Einkaufsfunktionen der heute üblichen Art, die von der Karlsfelder Bevölkerung – wie oben ausgeführt – seit langem vermisst werden. Im übrigen wird damit konsequent die jahrzehntelange Entwicklung an der B 304 mit ihren differenzierten angelagerten Funktionen fortgeführt. Die dargestellten SO- und MI-Nutzungen passen zur stark belasteten Hauptverkehrsstraße der B 304, da Wohnnutzungen – hier im MI situiert – nur mit schützender Distanz zur B 304 Sinn machen.

Der bauliche Bestand entlang der Münchner Straße mit teils ehemaligen landwirtschaftlichen, jetzt teilweise gewerblich genutzten Gebäuden sowie der großen Bergehalle mit Wohnnutzung im Dach wird ebenso wie die voraussichtlich noch längerfristig bestehen Tankstelle an der Münchner Straße baurechtlich durch großzügig, weit über die bestehenden Gebäude hinaus dargestellte Baugrenzen erfasst, um bei Veränderungen in der Zukunft hier städtebaulich flexibler planen und umsetzen zu können. Diese angedachten städtebaulichen Veränderungen zielen für das MI im (größeren) Südostteil des Geltungsbereichs auf eine gemischte Nutzung von Gewerbe und Wohnen mit einer erwünschten und laut Bebauungsplan möglichen kräftigen Baukörperfigurierung, die sich an den großen bestehenden Baukörpern orientieren soll und auch kompakte lärmgeschützte baublockartige Strukturen zulässt, die von der Münchner Straße abgeschirmt sind.

Eine weitere baustrukturelle Entwicklung der Wohngebiete nach Nordwesten entlang der B 304 erfolgt somit nicht – wie im übrigen auch auf der anderen Straßenseite, die sich nach wie vor offen und „grün“ präsentiert. Frühere Überlegungen für eine bauliche Ausformung wurden nicht weiter verfolgt. Die Gemeinde sah im Zuge der verschiedenen städtebaulichen Rahmenplanungen durchaus eine Spannweite möglicher Lösungen zwischen einem gebautem und einem begrünem Ortsrand. Höhergeschossige raumbildende Bauten scheiterten letztendlich aus wirtschaftlichen Erwägungen, da sie mit einer sinnvollen Nutzung nicht zu füllen sind (Thema Büroleerstand!). Im übrigen können auch hier trotz Festsetzungen im Bebauungsplan in der Praxis Werbung und Präsentation störend

wirken (wie z.B. am südlichen Karlsfelder Ortseingang an der B 304). Eine städtebaulich prägnante Wohnnutzung ist hier wegen der vielfachen Immissionen ebenfalls nicht möglich bzw. würde sich als Lärmschutzbebauung ggf. auch "rückseitig" zu den Straßen als eher abweisender Ortsrand präsentieren.

Insofern hat sich die Gemeinde abwägend für eine SO-Nutzung mit einer begrenzten Geschossfläche in einer eher offenen Baustruktur, d.h. mit solitär situierten Märkten als Einzelbaukörpern und einem davor gelegenen dicht begrünten Parkplatz mit Orientierung zur B 304 entschieden. Im übrigen ist es städtebaulich durchaus legitim, das städtebau-liche Prinzip eines gebauten Ortsrandes mit harscher Raumkante zum querenden Grünzug in eine weiche grüne Ortsrandausbildung mit vielen Bäumen umzukehren. Als Voraussetzung dafür werden sehr viele Bäume in der verbindlichen Bauleitplanung fixiert. Diese mit Bäumen dicht überstellten Parkplätze sind ein grünes Pendant zu den Freiflächen vor den gegenüberliegenden hohen Wohnbauten der „Schlachtschiffe“ an der Rathausstraße. Man fährt also durch einen beidseitig der B 304 optisch durchaus wahrnehmbaren „Grünkeil“ nach Karlsfeld hinein, bevor im Bereich des alten Anwesens Mühlich mit der Bergehalle dahinter der schon heute gewohnte kompakte bauliche Ortstrand von Karlsfeld wahrgenommen wird. Diese in den Bebauungsplan aufgenommene "grüne" Lösung mit Baukörpersolitären unterstützt zumindest optisch die sogenannte, immer wieder zitierte "naturräumliche Beziehung des Dachauer Moores" beiderseits der B 304, die mehrfach von Straßen unterbrochen nicht sehr überzeugend wirkt, durch die neu festgesetzte Parkplatzübergrünung aber optisch "aufgeweitet" wird.

Am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs entstehen entlang der geplanten Südwestparallele als zwingend notwendige Erschließungsstraße eine Folge unterschiedlicher Baukörper mit raumbildender Wirkung, die nach Südosten die später folgende zentrale Innerortsentwicklung vorbereiten. Im Nordwesten des Umgriffs sind großflächige, eingeschossige und damit eher niedrig wirkende Baukörper vorgesehen, die von dichten Großbaumstrukturen umgeben sind. Die beiden Baukörper bieten im wesentlichen gewerbliche, d.h. entsprechend der zentralen Zuordnung dieses Bereichs vor allem Markt- und Einkaufsfunktionen der heute bevorzugten Art an (s.u.).

Im südöstlich festgesetzten Mischgebiet (MI 1 mit MI 3) mit kompakten Baukörpern folgt (nicht störende) Gewerbe- aber auch anteilige Wohnnutzung, die auch heute schon teils vorhanden ist. Die dichte Folge der dreigeschossigen Baukörper prägt zusammen die der alleeartigen Begrünung den städtebaulichen Raum der Südwestparallele, verstärkt noch durch einen flankierenden schmalen Grünstreifen auf dem privaten Grundstück, womit hier das gewohnte "grüne" Ortsbild möglich werden kann. Insgesamt ist eine homogene und eher kompakte Baumassenverteilung vorgesehen, die durch ein lineares Netz von Baumzeilen und den Grünstreifen entlang der Südwestparallele gegliedert und in das Ortsbild der „Gartenstadt Karlsfeld“ integriert werden soll. Die Bauräume sind dabei großzügig gefasst, um bei der erwarteten Umsetzung des Bebauungsplanes über mehrere Jahre auf neue gewerbliche Entwicklungen bzw. Veränderungen gewohnter Strukturen flexibel reagieren zu können, ohne dass dabei der Bebauungsplan gleich wieder geändert werden muss.

#### 4.2 Art der baulichen Nutzung

Generell soll entlang der Münchener Straße (B 304) ein differenziertes Nutzungskonzept für heutige Formen des Einkaufens mit Verbraucher- und Fachmärkten entwickelt werden, um damit der Funktion der Münchner Straße als die Ortsteile verbindendes "Band" gerecht zu werden. Die im Bebauungsplan Nr. 90a geplanten vielfältigen Arten von Nutzungen im SO und MI sind als flankierender Beitrag zum städtebaulichen Leitbild der Zentrumsentwicklung mit dem "Brückenschlag über die B 304" zu sehen, wobei grundsätzlich vom geplanten Zentrum an der Gartenstraße und einer längerfristig zu sehenden städtebaulichen Vernetzung über die B 304 nach Süden im Rahmen der gewünschten umfassenden Innerortsentwicklung ausgegangen wird.

Das nordwestlich im Umgriff gelegene Sondergebiet (SO) an der innerörtlichen Verbindungsstraße zwischen Münchener Straße und neuer Südwestparallele erfasst großflächigen Einzelhandel: An der Verbindungsstraße sollen ein Discounter, an der Südwestparallele beim Kreisel ein Verbrauchermarkt, kombiniert mit einem Textil-Fachmarkt entstehen. Diese Betriebe stehen in direkter Zuordnung zu einem zur Münchner Straße orientierten Großparkplatz, der in linearen Strukturen mit Großbäumen zu überstellen ist, wobei die Höhenbeschränkungen der Hochspannungsfreileitung zu beachten sind.

Der südöstliche, größere Teil des Umgriffs ist analog der Änderung 8a des FNP als Mischgebiet (MI 1 – MI 3) ausgewiesen. Die Mischung des MI aus Wohnnutzung und Gewerbenutzung soll insgesamt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen ausgewogen sein. Die beiden unterschiedlichen Nutzungskategorien stehen einander gleichberechtigt gegenüber und sind mit der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belegt. Die notwendige Mischung wird im Rahmen des

Bauantragsverfahrens gewährleistet. Zulässig sind hier Nutzungen, die sowohl den Bestand (wie die Bergehalle, Gebäude der -teils ehemaligen- Landwirtschaft mit Büros im MI 2) als auch anteilig Wohnen umfassen. Die Absiedelung des landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes (Bergehalle) ist derzeit nicht geplant. Da es sich bei der Bergehalle allerdings nicht um eine typische landwirtschaftliche Funktion mit entsprechenden Emissionen und damit verbundenen Nutzungskonflikten (keine Viehhaltung etc.) sondern im wesentlichen um eine Lagerhalle mit einer Produktionsstätte zur Alkoholherstellung handelt, fügt sich die vorhandene Nutzung durchaus in das Spektrum eines Mischgebietes ein. Durch eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO wird der Bestandsschutz der Bergehalle im Bebauungsplan abschließend geregelt. Der Fortbestand der Nutzung im MI 2 wird ausnahmsweise für zulässig erklärt.

Im Falle einer wohl eher längerfristigen Auffassung der großen Tankstelle mit einem heute üblichen vielfältigen Verkaufsangebot sind Bauräume für eine später veränderte Nutzung des MI 1 eingeplant. Dem Harmonisierungsgebot der Regionalplanung (siehe derzeit im Verfahren befindliche Änderung 8 a des FNP) wird durch die Ausweisung als Mischgebiet mit einem gleichmäßigen Anteil an Gewerbe- und Wohnflächen im wesentlichen Rechnung getragen. Das bezieht sich auch auf das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel mit Verbraucher- und Textilmarkt sowie Discounter, in dem nur mit einer relativ geringen Anzahl an Arbeitsplätzen zu rechnen ist. Im übrigen sei darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Karlsfeld weiter südlich im Zuge der Innerortsentwicklung die Ausweisung umfangreicher zentraler Wohnbauflächen in guter Lage beabsichtigt.

#### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzungen ergibt sich aus dem im Plan eingetragenen überbaubaren Flächen und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse. Im nördlichen SO ist nur eine eingeschossige Bebauung vorgesehen, während in den MI 1 – MI 3 durchgängig drei Vollgeschosse zulässig sind.

Im Sondergebiet sind ein Verbrauchermarkt mit 2.100 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie ein Discounter mit 1.140 m<sup>2</sup> und ein Textilfachmarkt mit 750 m<sup>2</sup> möglich. Die Wandhöhe ist auf maximal 6,0 m begrenzt. Die Grundflächenzahl beträgt im Sondergebiet (SO) großflächiger Einzelhandel damit GRZ = 0,25. Die geplanten Nutzungen sind zum Teil als Ersatz für den aufgelassenen Sparmarkt im Karlsfelder Gewerbegebiet östlich der Bajuwarenstraße zu sehen und dienen der Verbesserung der Einzelhandels- und Versorgungssituation im gemeindlichen Warenangebot.

In den Mischgebieten MI 1 – MI 3 werden mehrere großflächige Bauräume dargestellt mit einer Gesamtgrundfläche von 9.980 m<sup>2</sup>. Bei einer längerfristig denkbaren evtl. Auffassung der Tankstelle bzw. einer tiefgreifenden Neugestaltung in diesem Bereich sind neue Bauräume bestimmt, in denen das zulässige Maß der Nutzung bedarfsgerecht untergebracht werden kann. Die Grundflächenzahl beträgt im Bauland MI GRZ = 0,36. Zulässig sind maximal 3 Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von höchstens 11,50 m. Darüber hinaus ist eine Nutzung der Dachräume als Nicht-Vollgeschosse unter Einhaltung der höchstzulässigen Wandhöhe nicht ausgeschlossen.

Flächen für Stellplätze sind nicht festgesetzt. Diese dürfen innerhalb und außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen errichtet werden allerdings nur bis zu einer höchstzulässigen Gesamtgrundflächenzahl von GRZ = 0,8 (gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO).

#### **4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Festsetzungen über die Bauweise erfolgen nicht, da innerhalb der Bauräume sowohl offene als auch geschlossene Bauweise möglich sein soll. Die Bauräume sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt und größer dargestellt als die tatsächlich festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche, um hier bei der Gebäudeplanung bzw. den notwendigen Andienungsbereichen und Tiefgaragenflächen bei der späteren Umsetzungen mehr Spielraum für heute nicht absehbare Entwicklungen zu lassen.

Für den im Südteil des SO vorgesehenen Verbraucher- und Textilmarkt ist durch eine rote Baulinie zwingend ein Aneinanderbauen auch im Übergang zwischen SO und MI festgesetzt, um durch den geplanten zusammenhängenden Baukörper städtebaulich die vom Kreisel abzweigende Südwestparallele stadträumlich zu markieren.

#### **4.5 Äußere Gestaltung**

Für die Märkte des SO im Nordwesten sind bei einem zulässigen Vollgeschoss mit fixierter maximaler Wandhöhe große Baukörper möglich. Wie auch im MI sind generell hell verputzte Bauten bzw. Metall-/Glaskonstruktionen bzw. entsprechende Verkleidungen der Außenwände zulässig. Auffallende Farbgebung und Wandstrukturen sollen vermieden werden. Grundsätzlich vermieden werden sollen ferner übergroße flache Baukörper unter einem sehr flach geneigten Satteldach,

weshalb diese Form der Dachgestaltung auch ausgeschlossen wird. Vielmehr ist an eine zeitgemäße Baukörperstruktur mit einem besonders im SO hohen Anteil am Metall- und Glaselementen und expressiven Pult- oder auch Tonnendachformen mit Metalleindeckung gedacht, die den offenen baustrukturellen Charakter der Märkte mit der umgebenden dichten Großbaumüberstellung vor den vorhandenen kompakten Baumassen im Mischgebiet verdeutlichen. Dadurch wird zusammen mit der grundsätzlich fest geschriebenen Grünordnung der offen und grün konzipierte Ortseingang an der Münchner Straße bestimmt.

Die bestehenden Gebäude im MI genießen in ihrer gestalterischen Ausformung mit steileren Satteldächern beim landwirtschaftlichen Anwesen sowie der besonderen gestaffelten mansardartigen Ausformung des Dachgeschosses mit Wohnnutzung der Bergehalle Bestandsschutz. Sie werden gestalterisch nicht als Satteldächern festgeschrieben. Werden Neubauten an ihrer Stelle errichtet bzw. gänzlich neue Bauten auf den bisher unbebauten Grundstücksteilen errichtet, gelten die erwähnten Festsetzungen für Neubauten einheitlich für den gesamten Geltungsbereich um damit den besonderen Charakter dieses äußeren Ortsmitte-Bereichs auch gestalterisch zu verdeutlichen.

Die Gestaltung der im MI anteilig zu errichtenden Wohnbauten soll sich auch diesem Formenkanon anpassen, erlaubt jedoch im EG-Bereich Abschirmungen der Gärten und Terrassen durch Mauern und geschnittene Hecken, während in den gewerblich genutzten Bereichen nur hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig sind, um damit das durchgrünte Ortsbild der "Gartenstadt Karlsfeld" auch in diesem Detail zu unterstützen.

Da viele Nutzungen heute noch gar nicht absehbar sind, sind auch die Festsetzungen zur Gestaltung ebenso wie die großzügigen Abgrenzungen der Bauräume (s.o.) sehr offen gehalten, wobei die wenigen Aussagen zur äußeren Gestaltung stets in engstem Zusammenhang mit den gezielten Festsetzungen zur Grundfläche und Höhe und vor allem auch zur integrierten Grünordnung zu sehen sind. Bäume und Bauten sollen gemeinsamen die äußere Gestaltung dieses überwiegenden Neubaugebietes mit den Möglichkeiten längerfristiger struktureller Veränderung im Bestand bestimmen. Daher kommen den Festsetzung zur Grünordnung vor allem auch für die umfangreichen Stellplatzbereiche ganz erhebliche und absolut unverzichtbare Bedeutung zu.

#### 4.6 Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit SO und das MI wird von drei Straßen umgeben, von denen zwei im Umgriff erfasst sind (die bestehende B 304 und die neu geplante Südwestparallele) und eine –die innerörtliche Verbindungsstraße –im rechtskräftigen BP Nr. 89 b enthalten ist. Von allen drei Straßen soll das Baugebiet auch erschlossen werden, womit für die Nutzungen in diesem Gebiet eine optimale Erreichbarkeit besteht:

- *Von der Münchener Straße als überörtlicher Hauptverkehrsstraße B 304 mit einer verlängerten Linksabbiegespur, von der schon heute die bebauten anliegenden privaten Grundstücke erreicht werden können.*
- *Von der geplanten innerörtlichen Verbindungsstraße nach Karlsfeld westlich der Bahn, die von der signalgesteuerten Kreuzung an der B 304/ Hochstraße nach Südwesten abzweigt und an der zwischen B 304 und dem neuen Verteilerkreisel eine weitere Parkplatzzufahrt eingeplant ist.*
- *Sowie mit mehreren Ein- und Ausfahrten von der neuen Erschließungsstraße „Südwestparallele“, die vom Verteilerkreisel in Richtung Allacher Straße abzweigt und Voraussetzung für die städtebauliche Entwicklung südwestlich der B 304 und überhaupt für die gesamte Innerortsentwicklung ist.*

Der Kreisel im Nordwesten dient außer als markante Orientierungshilfe für den innerörtlichen zentralen Bereich insbesondere einer flüssigen Verteilung des Verkehrs vor allem in Stoßzeiten und ist dem Belastungsverhältnis der hier zusammentreffenden Straßen angemessen. Sowohl die B 304 als auch die innerörtliche Verbindungsstraße und die Südwestparallele erhalten verbesserte bzw. in den geplanten Straßen neue Linksabbieger in die Baugebiete, die teilweise mit Überquerungshilfen für Fußgänger kombiniert sind.

Über die erwähnten Straßen der äußeren Erschließung hinaus ist kein inneres öffentliches Erschließungsnetz geplant. Der im Bebauungsplan Nr. 89b mittig nach Süden in das geplante SO hineinreichende öffentliche Straßenansatz wird herausgenommen und geringfügig nach Südwesten als private Grundstückszufahrt verschoben. In diesem Bereich ersetzt der Geltungsbereich von Bebauungsplan Nr. 90 a den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 89b. In Folge sind die straßenbau-technischen Planungen dieser veränderten Zufahrtssituation anzupassen.

Die verschiedenen Baufelder im Geltungsbereich werden über teils miteinander vernetzte (private) Parkplätze erreicht, wobei ein gewisser „Schleichverkehr“ zwischen B 304 und Südwestparallele zumindest während der Öffnungszeiten der Betriebe insbesondere dann nicht auszuschließen ist, wenn es zu einer Weiterentwicklung der südlich angrenzenden zentralen Wohnbereiche kommt. Der Anlieferverkehr für das SO soll im wesentlichen von den von drei Seiten erreichbaren Parkplatzflächen aus erfolgen, jedoch ist beim Verbraucher- und Textilmarkt die Möglichkeit einer eigenen Anbindung an die Südwestparallele (mit Linksabbieger) eingeplant. Das MI kann sowohl von der B 304 als auch von der Südwestparallele angefahren werden, wobei aber an keine interne Verbindung von Stellplatzflächen gedacht ist. Auch ist keine Vernetzung mit den Parkplätzen vom SO geplant.

Die großen Parkplatzflächen für die geplanten Nutzungen des SO im nordwestlichen Teil des Umgriffs können von der Münchner Straße (B 304), der innerörtlichen Verbindungsstraße und der Südwestparallele aus angefahren werden. Die bei der Ansiedlung von Verbraucher- und Fachmärkten im SO in großem Umfang erforderlich werdenden Parkplätze sollen bevorzugt im Interesse der Kunden oberirdisch angeordnet und dicht mit Bäumen in Pflanzstreifen bzw. Parktaschen überstellt werden, was auch im Interesse der oben näher dargelegten Ortsrandeingrünung liegt und daher hier in der verbindlichen Bauleitplanung grünordnerisch detailliert geregelt wird.

In Anpassung an tatsächliche für die Märkte gewählten Baukörper und die Anordnung der Zugänge kann die Situierung der Stellplätze sinngemäß abgewandelt werden; ihre Anzahl und ihre dichte Überstellung mit Großbäumen in Pflanzstreifen und Parktaschen sind aber grundsätzlich auch abgewandelt zwingend zu realisieren. Die Stellplatzflächen selbst sind im Interesse reduzierter Bodenversiegelung wasserdurchlässig anzulegen. Über die Planzeichnung hinaus sind auch Stellplätze in Bereichen außerhalb der in der Planzeichnung als Hinweis dargestellten Parkplätze möglich, sofern der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke 80 % nicht überschreitet. Auch diese Festsetzung liegt darin begründet, dass zukünftige Realisierungen in Teilen des Umgriffs heute noch nicht absehbar sind und daher bei der Umsetzung ein gewisser Spielraum auch bei der Disposition des ruhenden Verkehrs ermöglicht werden soll.

Entsprechend den heute üblichen Stellplatzbedürfnissen der Verbraucher- und Fachmärkte geht das Stellplatzangebot im SO erheblich über die Anforderung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Karlsfeld hinaus. Im MI sind die Anforderungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Karlsfeld mindestens zu erfüllen. Soweit dafür die in der Planzeichnung dargestellten Stellplatzflächen bzw. auch die Freiflächen im MI nicht ausreichend sind, sind Tiefgaragen vorzusehen. Dies gilt in erster Linie für die Teilbereiche des MI, die einer Wohnnutzung dienen. Tiefgaragen dürfen wegen der Bodenversiegelung nur innerhalb der Bauräume errichtet werden.

Bei den bisherigen Untersuchungen zur Trasse einer Stadt-Umland-Bahn von München-Moosach nach Dachau wird für den Bereich Karlsfeld die Münchner Straße bevorzugt. Die zentrale Haltestelle Karlsfeld-Zentrum im Schnittpunkt mit dem örtlichen Busnetz würde unweit des Geltungsbereiches bei der Einmündung der Gartenstraße liegen. Bei einer evtl. längerfristigen Realisierung der Bahntrasse wird eine oberirdische Lage in Kombination mit einem langen zweispurigen Kfz-Tunnel bevorzugt. Über die innerörtliche Verbindungsstraße nach Karlsfeld westlich der Bahn bzw. die Südwestparallele können bei vollständiger Realisierung der Straßen optimale innerörtliche Busanbindungen auch in Bezug zum S-Bahnhof Karlsfeld realisiert werden.

Die Verbindung zur zentralen "Brückenschlag" - Vernetzung von Nordost (Gartenstraße) nach Südwest (später folgende Änderung 8b des FNP) erfolgt sowohl entlang der B 304 (auf bestehenden Fuß- und Radwegen) als auch an der Südwestparallele. Entlang der innerörtlichen Verbindungsstraße ist ebenfalls ein eigener Fußgänger- und Radweg vorgesehen. Eigene "innere" Fuß- bzw. Radwegquerungen durch das Baugebiet sind in der Planzeichnung nicht festgesetzt, da z.B. im SO die Erreichbarkeit der Märkte über die offenen Wegebeziehungen über die Wegebeziehungen der Stellplätze erfolgt. Als Hinweis ist jedoch eine private Fuß- und Radwegverbindung vom SO südwestlich an der Bergehalle vorbei weiter nach Südosten bis zum Umgriff des späteren BP Nr. 90 b aufgenommen, da eine solche innere Vernetzung der gewünschten zentralen Ortsmitte-Entwicklung zu Gute kommen könnte. Die neuen Fuß- und Radwege an den geplanten Straßen bzw. am Kreisell sind durch Grünstreifen, teilweise mit Großbäumen, von der Fahrbahn abgesetzt, um ihre Benutzbarkeit angenehmer zu machen. Diesem Planungsziel folgt auch die Plandarstellung mit Bäumen im bzw. am Fuß-/Radweg in der Münchner Straße, wobei die Verkehrsfläche hier breiter ausgewiesen ist und das Verkehrsgrün im Zuge der baulichen Umsetzung realisiert werden soll. Zusätzliche (in der Planzeichnung nicht dargestellte) Vernetzungen im und

durch das MI auf privaten Wegen können sich beim Bau vor allem der Wohnbereiche und ihrer inneren privaten fußläufigen Vernetzung ergeben.

Der Bebauungsplan Nr. 90a greift kleinflächig in den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 89b ein. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 90a ersetzen in den Überschneidungsflächen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 89b.

#### **4.7 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung**

Die bestehenden Anschlüsse an Wasser, Kanalisation, Energieversorgung können genutzt werden. Die Schutzzonen der Hochspannungsfreileitung der deutschen Bahn sowie die Anfahrbarkeit des im Geltungsbereich erfassten Mastes sind zu berücksichtigen. In der Planzeichnung sind entsprechende Hinweise bzw. Festsetzungen enthalten. Dies bezieht sich auch auf die in diesem Bereich zulässigen maximalen Gebäude- und Wuchshöhen der Stellplatzbegrünung.

### **5. Immissionsschutz**

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes und damit, als Teil dessen auch der Immissionsschutz zu berücksichtigen.

#### **5.1 Schallschutz**

Nach § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Zur sachgerechten Abwägung wurde deshalb für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 90a die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 2410.1/2005-PT der Firma UTP Umwelt-Technik und Planungs- GmbH, Altomünster, angefertigt, um einerseits die Lärmimmissionen durch die gewerblich genutzten Bauflächen an der angrenzenden schützenswerten Wohnnachbarschaft und andererseits den Schalleintrag durch die Bundesstraße B 304 an möglichen Wohnnutzungen im Geltungsbereich des Planungsgebiets quantifizieren zu können.

Die zugrunde liegende Lärmkontingentierung der Misch- und Sondergebietsflächen berücksichtigt hinsichtlich der Wohnnachbarschaft unmittelbar nordöstlich der B 304 (Münchner Straße 143) durch Gewerbelärm insgesamt einzuhalten, um 3 dB(A) erhöhte Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von tagsüber 58 dB(A) und nachts 43 dB(A). Dabei ist dem Umstand Rechnung getragen, dass bereits in der derzeitigen Situation gewerbliche Nutzungen angrenzen und diese in ihrer Genehmigungssituation in der Summe die Wohngebietswerte überschreiten. Zudem rechtfertigt der gegenüber dem Gewerbelärm tagsüber ca. 10 dB(A) und nachts ca. 15 dB(A) lautere und damit die Geräuschsituation bestimmende Straßenverkehr der B 304 eine Schutzwürdigkeit zumindest zwischen einem allgemeinen Wohngebiet und einem Mischgebiet (Mittelwertbildung).

Im künftigen, konkreten Verwaltungsverfahren sind bezüglich des Gewerbelärms die aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln sich ergebenden Orientierungswertanteile als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass die Beurteilungspegel der Geräusche eines Betriebs nach seiner Errichtung seine Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten dürfen. Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel bedeuten, dass auf der Mischgebietsfläche die gewerbliche Nutzung tagsüber unter Berücksichtigung schalltechnischer Belange möglich ist. Das gleiche gilt für die Nachtzeit.

In Bezug auf die Unterbringung von Wohnnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Rahmen der Einzelbauvorhaben eine Einzelfallbetrachtung hinsichtlich der aufgrund von Gewerbelärm zulässigen Immissionsrichtwerte bzw. Immissionsrichtwertanteile vorzunehmen. Im Zuge der Planung eines Bauvorhabens sind schallschutztechnische Aspekte bereits frühzeitig zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass der beauftragte Planer bereits bei der Grundlagenermittlung mit schalltechnischen Beratungsbüros Kontakt aufnehmen soll. Die relevanten Immissionsorte sind dem Lageplan der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer 2410.0/2004-PT der Firma UTP Umwelt- Technik und Planungs GmbH, Altomünster zu entnehmen.

Angesichts der vorherrschenden Verkehrslärmimmissionen durch die Bundesstraße B 304 dürfen in einer Entfernung von bis zu 20 m vom Straßenrand der Bundesstraße B 304 (Lärmpegelbereich V) keine Wohngebäude oder Wohnungen errichtet werden. Im Zuge von Neu-, Um- und Ausbaumaßnahmen auf den Mischgebietsflächen müssen daran anschließend, gestaffelt nach dem Intensitätsgrad der Verkehrslärmeinwirkung, Fenster schutzbedürftiger Räume mit Vorbauten (Laubengänge, Wintergärten etc.) ausgestattet werden oder auf Lärm abgewandte Gebäudeseiten

orientiert werden. Die Geräuschimmissionen können auch mit Hilfe vorgelagerter gewerblicher Baukörper gemindert werden. Zusätzlich ist auf ausreichend dimensionierte Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräumen zu achten. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume derart zu dimensionieren, dass die Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vom November 1989 bezüglich der erforderlichen Schalldämmmaße erfüllt sind.

## 5.2 Sonstiger Immissionsschutz

Bezüglich des sonstigen Immissionsschutzes (Gerüche, Luftschadstoffe, Emissionen aus elektromagnetischen Feldern etc.) sind im Teil 2 "Umweltbericht" Aussagen getroffen und in der Satzung entsprechende Hinweise gegeben.

## 6. Grünordnung

In den Bebauungsplan Nr. 90a ist die Grünordnung integriert. Im Sinne des Integritätsinteresses von Natur und Landschaft liegt die wichtigste Aufgabe bei der konzeptionellen Ausgestaltung des Bebauungsplans darin, Möglichkeiten aufzuzeigen, wie die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermindert werden können, bzw. welche Maßnahmen zu ergreifen sind, um die Belange von Natur und Landschaft hinreichend zu berücksichtigen.

### 6.1 Rechtliche Grundlagen

Mit dem Bebauungsplan als Rechtsnorm setzt die Gemeinde Karlsfeld für seinen Geltungsbereich im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit ihr Bodennutzungskonzept in geltendes Recht um. Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial gerechte Bodenordnung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und zu entwickeln. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90a arrondiert die Gemeinde ihre städtebauliche Entwicklung innerhalb seines Geltungsbereichs und regelt durch die getroffenen Festsetzungen die Art und das Maß der baulichen und sonstigen Nutzung, mit der Absicht die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang zu bringen und eine dauerhafte, großräumig ausgewogene Ordnung zu schaffen.

### 6.2 Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung

Stadtlandschaftliches Ziel ist ein begrünter Ortsrand im Umfeld der großen, im Nordteil des Bebauungsplanumgriffs von der B 304 abgerückten Baukörpermassen der Verbraucher- und Fachmärkte. Der nordwestliche Ortseingang aus Richtung Dachau soll einladend und freundlich wirken – wobei hier die Pflanzstrukturen prägnanter sein sollen als auf den Freiflächen auf der anderen Seite der B 304 vor den "Schlachtschiffen" der Rathausstraße.

Zum einem ist der Ortsrand nach Nordwesten zu sehen, der sich durch den geplanten Bau der innerörtlichen Verbindungsstraße nach Karlsfeld westlich der Bahn ergibt. Dieser Ortsrand ist ein dauerhafter und wird durch die alleeartige Eingrünung der neuen Straße, ein Grünstreifen auf Privatgrund und durch die Überstellung der großen Stellplatzflächen für Einkaufen entlang der Münchner Straße gebildet. Hier ist ganz gezielt eine dichte Begrünung mit Großbäumen vorgesehen. Gegenüber der Planzeichnung können diese zwar bei veränderter Stellplatzanordnung abgewandelt werden, zahlenmäßig ist aber die auf der Planzeichnung dargestellte Anzahl der Bäume zwingend zu pflanzen, wobei auf jedem Fall lineare Strukturen anzulegen sind. Abweichungen in der Größe gibt es zwangsläufig im Schutzbereich der Hochspannungsfreileitung, wo eine niedrigere Wuchshöhe vorzusehen ist.

Zum andern ist der Ortsrand auf Zeit zu sehen, der sich durch die Grünfläche entlang der Südwestparallele bis zum Kreisel und in Verbindung zum "dauerhaften Ortsrand" erweitert ergeben wird. Diese Randeingrünung des Grundstücks wird bei weiter gehender Innerortsentwicklung zur gliedernden Grünfläche zwischen Sonder- und Mischgebiet und den südlich folgenden neuen Wohngebieten. Auch hier ist eine alleeartige Begrünung der Straße vorgesehen, die durch die gliedernde Grünfläche noch intensiviert wird. Neben der gestalterischen Ortsrandfunktion, neben ökologischen Werten der Durchgrünung und Durchlüftung kann hier Oberflächenwasser von den Dächern in Mulden angeleitet werden. Und es können vor den Wohnbauten des Mischgebietes auch Gemeinschaftsgrünflächen berücksichtigt werden. Nach Südosten zu ist ein schmaler grüner Randstreifen festgesetzt, der hier – solange der Folgebereich nicht bebaut ist – auch eine bescheidene Funktion als „Ortsrand auf Zeit“ hat, im Falle einer folgenden Bebauung aber zur

bescheidenen Grüngliederung des Baugebietes wird, was besonders deswegen wichtig ist, weil hier zukünftige Nutzungen im MI noch nicht bekannt sind.

Bei den großen Baumassen der Verbraucher- und Fachmärkte und den oft geschlossenen Wänden kommt der Begrünung von Wandflächen eine erhebliche Bedeutung zu – gerade auch unter dem Aspekt der grünen Ortsrandsituation, so dass die Begrünung fensterloser Wandflächen ab 50 m<sup>2</sup> durch Kletterpflanzen, auch mit Spalieren, festgesetzt sind.

### 6.3 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans Nr. 90a ergreift folgende Maßnahmen, um der Grundforderung nach Vermeidung bzw. Verminderung der umweltrelevanten Auswirkungen auf die jeweiligen Umweltmedien (Schutzgüter) zu entsprechen:

#### Umweltmedien Arten und Lebensräume

- Bereitstellung neuer Lebensräume innerhalb der einzelnen Baugrundstücke durch Pflanzgebote
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzungen zur privaten Grundstückseingrünung
- Festsetzungen für Fassaden- und Dachbegrünung
- Hinweise zum Schutz von Vegetationsbeständen

Die in der konzeptionellen Ausgestaltung der Planung formulierten Maßnahmen und Festsetzungen stellen neue Habitate bereit und fördern die Strukturvielfalt der Grundstücksflächen sowie des neuen Ortsrandes.

#### Umweltmedium Boden

- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung von Grundflächen als Höchstmaß
- Festsetzung von Materialien zur Oberflächenbefestigung
- Hinweis zum Schutz des Mutterbodens

Gemäß der konzeptionellen Ausgestaltung des Bebauungsplans kann durch die Errichtung von Baukörpern mit ihren zugehörigen baulichen Nebenanlagen (Zufahrten, Stellplätze etc.) ein Teil der derzeit offenen Fläche überbaut bzw. versiegelt werden. Für diese Flächen gehen die natürlichen Bodenfunktionen unwiederbringlich verloren.

#### Umweltmedium Wasser / Grundwasser

- Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien
- Festsetzung von Grundflächen als Höchstmaß
- Festsetzung von Materialien zur Oberflächenbefestigung
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzungen zur Dachbegrünung
- Festsetzungen und Hinweise zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser

Durch die genannten Festsetzungen wird versucht den Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebiets auf ein verträgliches Maß zu beschränken und den Wasserhaushalt durch geeignete Maßnahmen zu regulieren.

#### Umweltmedium Klima und Luft

- Festsetzung privater Freiflächen
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### Umweltmedium Landschafts- / Ortsbild

- grundsätzliches städtebauliches Konzept
- Festsetzung privater Freiflächen
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die gemäß der konzeptionellen Ausgestaltung des Bebauungsplans zulässige Nutzung des Plangebiets verändert den derzeit visuell wahrnehmbare Gesamtcharakter des nordwestlichen Ortsrandes von Karlsfeld. Durch die starke Übergrünung des Baugebiets trägt das städtebauliche Konzept dem Schutzgut Landschaft angemessen Rechnung.

### 6.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

§ 21 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung enthält ein spezielles Folgenbewältigungsprogramm für den abwägungsgerechten Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, das über die konzeptionelle Ausgestaltung der Planung hinaus besondere

Anforderungen an die Behebung nachteiliger Planfolgen für Natur und Landschaft stellt. Da durch die Weiterentwicklung der Planung und deren Umsetzung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, werden im Rahmen der Abwägung Aussagen getroffen, wie die Eingriffe kompensiert werden können. Voraussetzung für die Abarbeitung des Folgenbewältigungsprogramms der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist zunächst eine Bewertung der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft hinsichtlich ihrer Intensität.

#### **6.4.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft**

Bei der Bestandsbewertung werden die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 90a liegenden Flächen in Hinblick auf ihre Bedeutung für den Naturhaushalt und seine Schutzgüter wie Arten- und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie in Hinblick auf ihre Bedeutung für das Landschaftsbild/Ortsbild untersucht und klassifiziert. Um den Ausgleichsbedarf für das Planungsgebiet ermitteln zu können, wird dieses zunächst nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft durch eine gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter in Gebiete geringer (Kategorie I), Gebiete mittlerer (Kategorie II) und Gebiete hoher (Kategorie III) Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild untergliedert.

##### **Umweltmedium Arten und Lebensräume**

Im vorliegenden Planungsumgriff liegen überwiegend Ackerbiotope vor. Dabei handelt es sich um hochgradig durch permanente menschliche Nutzung geprägte Lebensräume, auf denen durch regelmäßige Bodenbearbeitung, Pestizideinsatz und monostrukturellen Aufbau mit lange Zeit des Jahres unbedecktem Boden extreme Lebensbedingungen herrschen, so dass Flora und Fauna stark verarmt sind. Für den Artenschutz spielen sie nur eine geringe Rolle (z.B. als Nahrungs- und Deckungsraum für Tiere) und bergen sogar das Potential einer gewissen Belastung für den Naturhaushalt durch Nährstoff- und Schadstoffeintrag.

Die teilweise entlang der Grundstücksgrenzen vorhandenen Baum- und Strauchgruppen, Hecken und Einzelbäume sowie Altgras- und Ruderalfluren bilden den Lebensraum unterschiedlicher Tier- und Pflanzenarten und tragen damit zur Bereicherung der Artenvielfalt des Ökosystems bei, indem sie als Deckungs-, Rückzugs- und Nahrungszonen dienen. Diese sog. Siedlungsbiotope sind durch die vorhandenen menschlichen Aktivitäten und deren Folgen als entscheidendem Umweltfaktor charakterisiert. Die Einzelbäume, Baum- und Strauchgruppen bereichern aber nicht nur die ökologische Funktion der Flächen, sondern prägen auch das Orts- und Landschaftsbild positiv. Im Übergang vom Siedlungsraum zur Feldflur tragen sie zur Gliederung und Belebung bei und verbessern durch das Ausfiltern von Staub und Schadstoffen die Qualität der Luft. Da diese Strukturen aber relativ klein und zudem isoliert sind sowie unmittelbar an stark befahrenen Verkehrswegen liegen, strömen auf sie Störfaktoren, wie Lärm, Abgase, Störung durch menschliche Anwesenheit, Nährstoffeintrag etc. ein, die ihre Qualität und damit ihre ökologische Wertigkeit stark beeinträchtigen. (Bewertungskategorie I, oberer Wert)

##### **Umweltmedium Boden, Wasser, Klima/Luft**

Das Planungsgebiet ist Teil der Würmaue im Landschaftsraum Dachauer Moos und weist eine hohen Grundwasserstand auf. Die derzeit unversiegelten und intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen besitzen in mikro- und mesoklimatischer Hinsicht im Vergleich zu den umgebenden Ortslagen, die aufgrund ihrer Bebauung und dem damit verbundenen Versiegelungsgrad eine höhere Wärmespeicherung aufweisen, eine wichtige Bedeutung für die Kaltluftentstehung und den Kaltluftabfluss. Ihr Wert für den Naturhaushalt liegt in ihrer besonderen klimaökologische Ausgleichsfunktion und in der Fähigkeit zur Grundwasserneubildung, dem sog. Wasserdargebotspotential. (Bewertungskategorie I, oberer Wert)

##### **Umweltmedium Landschaft**

Neben dem bereits angesprochenen Leistungsvermögen des Naturhaushalts enthält die räumliche Umwelt aber auch ein strukturelles Schutzgut, das auf das sinnliche Erleben durch den Menschen gerichtet ist und sich u.a. auch in ihrem Erholungspotenzial äußert. Die Eigenart eines Landschaftsraums selbst ergibt sich aus den sinnlich wahrnehmbaren Strukturen, die ihn in besonderer Weise charakterisieren und unverwechselbar machen. Neben Gewässern, Vegetation und Geländemorphologie sind Merkmale, die das kulturelle Erbe der Landschaft widerspiegeln, historische Nutzungs- oder Siedlungsstrukturen sowie einzelne Elemente der Kulturlandschaft, etc. von besonderer wertbestimmender Art. Für das vorliegende Planungsgebiet sind dies insbesondere die geländemorphologischen Vorgaben (überwiegend ebenes Gelände), die eine weitreichende Einsehbarkeit des Geländes ermöglichen. (Bewertungskategorie I, oberer Wert)

### Gesamtbewertung

Aufgrund der gemeinsamen Betrachtung der wesentlich betroffenen Umweltmedien (Arten- und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild) wird der Geltungsbereich der Änderung 8a des FNP insgesamt als Fläche mit einer geringen Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in die Bewertungskategorie I (oberer Wert) klassifiziert.

#### 6.4.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Die Planungsabsicht der Gemeinde Karlsfeld, ihre Siedlungsfläche im Bereich südwestlich der Münchner Straße (B 304) im Sinne des städtebaulichen Leitbilds zur "Zentrumsentwicklung mit Brückenschlag über die B 304" zu ergänzen und zu arrondieren, begründet gemäß Art. 6 BayNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft. Da derzeit nicht überbaute oder versiegelte Flächen künftig überbaut werden können, verschwinden Lebensräume für Flora und Fauna, das Klimapotenzial sowie das Wasserdargebotspotential werden stark eingeschränkt, die natürlichen Bodenfunktionen gehen verloren und das Landschaftsbild wird nachhaltig verändert. Die möglichen Auswirkungen auf die Umweltmedien bzw. Schutzgüter sind in Teil 2 der Begründung (Umweltbericht) ausführlich dargelegt.

Die Intensität der konkreten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wird durch die Ausgestaltung der künftig möglichen Bebauung, insbesondere ihre Anordnung und Dichte, beeinflusst. Sie kann nur überschlägig aus dem maximal möglichen Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Im wesentlichen dienen dazu die Grundfläche oder die Grundflächenzahl. Die festgesetzte Mischgebietsfläche (GRZ = 0,36) und Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel (GRZ = 0,25) lassen einen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad insbesondere auch wegen der zulässigen Überschreitung der GRZ bis 0,8 (nach § 19 Abs. 4 BauNVO) zu, wodurch die aktuellen Funktionen der derzeit unversiegelten Flächen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild deutlich eingeschränkt werden, bzw. teilweise gänzlich verloren gehen. Die Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 90a werden deshalb, entsprechend dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", als Eingriffsschwere "Typ A" bewertet.

#### 6.4.3 Ermittlung der Eingriffsfläche

Die Eingriffsfläche umfasst alle Flächen, die bisher unversiegelt waren und durch die Darstellungen der Änderung 8a des FNP künftig mit einer baulichen Nutzung versehen werden können, darunter fallen alle Bauflächen, Stellplatzflächen, Wege, Erschließungsflächen usw. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB legt aber auch fest, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Nicht zur Eingriffsfläche zählen folglich die bereits bebauten Grundstücksflächen Fl. Nr. 732 Teilfläche, 732/2 und 732/3 sowie die bestehenden Verkehrsflächen Fl. Nr. 732/1 T, 954/28 T, 386/7 T und 386/5 T. Da der Bebauungsplan diese bereits vorhandenen oder sonst als Eingriff zu wertenden Nutzungen lediglich planerisch festschreibt, bedarf es hierfür keiner Ausgleichsregelungen. Die Fläche der Erschließungsstraße nach Karlsfeld westlich der Bahn zählt ebenso wenig zur Eingriffsfläche, da diese im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 89b liegt und dort berücksichtigt ist.

<b>Fläche des Geltungsbereichs:</b>	<b>F =</b>	<b>55.520 m<sup>2</sup></b>
abzüglich:		
- vorhandene öffentliche Verkehrsflächen B 304	F =	7.080 m <sup>2</sup>
- bestehende Bauflächen Fl. Nr. 732/2	F =	2.835 m <sup>2</sup>
- bestehende Bauflächen Fl. Nr. 732/3	F =	2.094 m <sup>2</sup>
- bestehende Bauflächen Fl. Nr. 732 Teilfläche	F =	8.322 m <sup>2</sup>
- Überschneidungsfläche B-Plan Nr. 89b	F =	385 m <sup>2</sup>
 Eingriffsfläche:	 F = ca.	 34.804 m <sup>2</sup>

Die Eingriffsfläche des Bebauungsplans Nr. 90a beträgt 34.804 m<sup>2</sup>.

#### 6.4.4 Ermittlung des verbleibenden Ausgleichsbedarfs

Grundlage für die Ermittlung des verbleibenden Ausgleichsbedarfs ist der bereits erwähnte Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für

Landesentwicklung und Umweltfragen, der eine nachvollziehbare Herleitung des Kompensationsumfangs anbietet.

Zunächst verlangt das in § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB genannte Vermeidungsgebot zu prüfen, ob Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild vermieden werden können. Die Vermeidungspflicht betrifft zum einen den Umfang der Flächeninanspruchnahme, wie in Teil 2 "Umweltbericht" beschrieben. Insofern werden die gleichen Anforderungen wie an die Bodenschutzklausel gestellt. Zum anderen ist die Frage nach dem richtigen Standort unter Berücksichtigung der Vermeidungspflicht zu klären.

Der Grundsatz, neue Bauflächen vorrangig dort zu entwickeln, wo die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes möglichst gering sind, ist im Bebauungsplan Nr. 90a berücksichtigt, da es sich hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit der Flächen weder um sog. Ausschluss- noch um Konfliktflächen handelt. Es sind ausschließlich Flächen mit einer geringen Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild betroffen, die in Teilbereichen derzeit bereits bauliche Nutzungen aufweisen, die planerisch lediglich festgeschrieben werden. In einem weiteren Schritt werden die Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild mit der geplanten Nutzungsintensität, bzw. Bebauungsdichte als Bewertungskriterium für die Eingriffsschwere überlagert. In der Matrix des Leitfadens sind den einzelnen Beeinträchtigungsintensitäten Spannen von Kompensationsfaktoren zugeordnet. Für die bestehenden Freiflächen mit ihrer geringen Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie I, oberer Wert) wird im Planvorhaben ein hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad angestrebt, weshalb die Fläche als Eingriffsschwere "Typ A" bewertet wird. In der Matrix zur Festlegung des Kompensationsfaktors ergibt sich daraus ein Kompensationsfaktor = 0,6.

Durch die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans kann der Kompensationsfaktor in Abhängigkeit des Umfangs und der Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen reduziert werden. Grundsätzlich gilt, dass umfassende Vermeidungsmaßnahmen die Verwendung des niedrigen Kompensationsfaktors aus dem jeweiligen Matrixfeld rechtfertigen. Ziel der Vermeidungsmaßnahmen ist es im Sinne des Integritätsinteresses von Natur und Landschaft den Ausgleichsbedarf zu reduzieren, wobei die Vermeidungsmaßnahmen verschiedene Schutzgüter (Umweltmedien) betreffen sollten. Vermeidungsmaßnahmen sind als Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffsfolgen zu definieren. Sie stehen in der zeitlichen Reihenfolge vor den Ausgleichsmaßnahmen und reduzieren diese. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen kann der Kompensationsfaktor für den Bebauungsplan Nr. 90a von 0,6 auf 0,4 reduziert werden. An die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans ("umweltverträgliches Plankonzept") knüpft nunmehr die Eingriffsregelung mit ihrer Forderung an die Bewältigung der verbleibenden Eingriffsfolgen an. Sie gibt der Gemeinde vor, wie und in welchem Umfang die verbleibenden nachteiligen Folgen für Natur und Landschaft durch Festsetzungen über Ausgleichsmaßnahmen behoben werden müssen. Für den Bebauungsplan Nr. 90a ergibt sich aus der Multiplikation der Eingriffsfläche mit dem Kompensationsfaktor ein verbleibender Ausgleichsbedarf von 13.922 m<sup>2</sup> (34.804 m<sup>2</sup> x 0,4 = 13.922 m<sup>2</sup>). Der verbleibende Ausgleichsbedarf teilt sich auf in einen Anteil von 12.118 m<sup>2</sup>, der für die Baulandausweisung MI und SO großflächiger Einzelhandel nachgewiesen werden muss und einem Anteil von 1.804 m<sup>2</sup>, der für die Ausweisung der Straßenverkehrsfläche "Südwestparallele" nachzuweisen ist.

#### 6.4.5 Nachweis des verbleibenden Ausgleichsbedarfs

Die grundsätzliche Eignung einer potenziellen Ausgleichsfläche beurteilt sich vor allem danach, ob diese aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll aufgewertet und bei Bedarf verfügbar gemacht werden kann. Für die ökologische Aufwertung im Rahmen einer Kompensationsmaßnahme kommen besonders Flächen mit einer großen ökologischen Entwicklungsfähigkeit in Betracht. Maßnahmen können dann anerkannt werden, wenn eine ökologische Verbesserung genau bestimmter Flächen erfolgt, die Maßnahmen über die für die Fläche ohnehin geltenden gesetzlichen Anforderungen hinausgehen und die Art der Maßnahme zur ökologischen Aufwertung dokumentiert und dauerhaft gesichert werden kann. Daneben ist darauf zu achten, dass die Maßnahmen zeitnah zum Eingriff umgesetzt werden können.

Ein Teil des verbleibenden Ausgleichsbedarfs, nämlich 6.171 m<sup>2</sup> wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 824 nachgewiesen. Für die Ausgleichsfläche sind folgende Maßnahmen und Entwicklungsziele vorgesehen:

- Schaffung einer landschaftstypischen Offenlandfläche auf magerem Ausgangssubstrat unter Einbeziehung des benachbarten Fließgewässers (Moosgraben)
- teilweise Abflachung der Uferzonen
- Erhalt und abschnittsweise Verdichtung des bestehenden Gehölzuffersaums

- Aushagerung des Standorts durch Oberbodenabschub
- Herstellung einer extensiv genutzten Streuwiese (einschürige Wiese) durch Heublumensaat
- gruppenweise Bepflanzung durch Kiefern und Moorbirken unter ausschließlicher Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB geregelt. Dieser Vertrag enthält eingehende Bestimmungen über Verpflichtungen des Vorhabensträgers und stellt gleichzeitig durch eine dingliche Sicherung zugunsten der Gemeinde sicher, dass die Flächen auch weiterhin vertragsgemäß genutzt und behandelt werden.

Der über die Fläche von 6.171 m<sup>2</sup> hinausgehende Ausgleichsflächenbedarf wird vom Ökokonto der Gemeinde abgebucht. Nach Art. 6b Abs. 7 Satz 4 BayNatSchG übermittelt die Gemeinde Karlsfeld dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz die erforderlichen Angaben für die Erfassung im Ökoflächenkataster.

Die geplante überdurchschnittliche Aufwertung der Grundstücksfläche Fl. Nr. 824 sowie die bereits gut entwickelten Ökokontoflächen der Gemeinde rechtfertigen abwägend einen Flächenabzug dergestalt, dass ein verbleibender Ausgleichsbedarf von 10.000 m<sup>2</sup> als ausreichend erachtet wird, um den Belangen von Natur und Landschaft hinreichend Rechnung zu tragen. Neben der neu zu schaffenden Ausgleichsfläche auf Grundstück Fl. Nr. 824 müssen zusätzlich 3.829 m<sup>2</sup> vom kommunalen Ökokonto abgebucht werden.

## 7. Denkmalschutz

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Gegebenenfalls können aber Bodendenkmäler vorhanden sein, die gemäß Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht beim bayerischen Landesamt für Denkmalschutz unterliegen.

## 8. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht durchgeführt.

## 9. Städtebauliche Daten

<b>Fläche des Geltungsbereichs:</b>	<b>F =</b>	<b>55.520 m<sup>2</sup></b>
davon:		
Überschneidungsfläche mit Bebauungsplan Nr. 89b	F =	385 m <sup>2</sup>
- Bauland SO	F =	15.835 m <sup>2</sup>
- Bauland MI	F =	27.710 m <sup>2</sup>
Baulandflächen gesamt:	F =	43.545 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche B 304:	F =	7.080 m <sup>2</sup>
Südwestparallele	F =	4.510 m <sup>2</sup>
zulässige Grundfläche SO als Höchstmaß	F =	3.990 m <sup>2</sup>
		GRZ = 0,25
zulässige Grundfläche MI als Höchstmaß	F =	9.980 m <sup>2</sup>
		GRZ = 0,36
nachzuweisender verbleibender Ausgleichsbedarf	F =	10.000 m <sup>2</sup>
erwartete Einwohner im Mischgebiet auf ca. der halben Flächen von ca. 2,77 ha = ca. 70 Wohneinheiten x 2,1 Einwohner/WWE	ca.	150 Einwohner