



# Gemeinde Karlsfeld

**Bebauungsplan Nr. 97 b  
mit integrierter Grünordnung**

**„Östlich der Münchner Straße, zwischen Gartenstraße  
und Krenmoosstraße“**

**Begründung mit Umweltbericht**



Karlsfeld, den 24.11.2011

**topos**  
Becker-Nickels+Steuernagel Architekten GmbH  
Baaderstraße 10  
80469 München

---

**Inhalt**


---

**0.1 Ortsplanausschnitt (ohne Maßstab)****0.2 Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)****Teil I Grundlagen, Ziel und Inhalte des Bebauungsplans**

- 
- 1. Einleitung**
  - 1.1 Anlass und Zweck des Bebauungsplans
  - 2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben**
  - 2.1 Rechtsgrundlagen
  - 2.2 Regionalplan
  - 2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung
  - 3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planungsgebiet**
  - 3.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Bebauungsplans
  - 3.2 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld
  - 3.3 Natürliche Grundlagen
  - 3.4 Verkehrsstruktur
  - 3.5 Technische Infrastruktur
  - 3.6 Flächen mit Bodenbelastungen
  - 3.7 Einzelhandelsentwicklung
  - 4. Planungskonzept und Erläuterungen zu den Festsetzungen**
  - 4.1 Städtebauliches Konzept und planerische Zielvorstellung
  - 4.2 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung
  - 4.3 Regelungen zur Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke und zur Höhe der baulichen Anlagen
  - 4.4 Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Bauweise
  - 4.5 Regelungen zu öffentlichen Verkehrsflächen
  - 4.6 Regelungen zur baulichen Gestaltung, Dächern und Werbeanlagen
  - 5. Technische Infrastruktur**
  - 6. Immissionsschutz**
  - 6.1 Schallschutz
  - 6.2 Schalltechnische Beurteilung des Verkehrslärms
  - 6.3 Beurteilung von Gewerbelärm und Festlegung von Schallemissionskontingenten
  - 6.4 Sonstiger Immissionsschutz
  - 7. Grünordnung, Eingriffsregelung, Artenschutz**
  - 7.1 Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung
  - 7.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen
  - 7.3 Eingriffsregelung
  - 7.4 Belange des besonderen Artenschutzes
  - 8. Altlasten**
  - 9. Brandschutz**
  - 10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**
  - 11. Denkmalschutz und Denkmalpflege**
  - 12. Ergebnis der Umwelt**
  - 13. Sonstige abwägungsbedürftige Belange**
  - 14. Städtebauliche Kennzahlen**

**Teil II Umweltbericht**

- 
- 1. Einleitung**
  - 1.1 Kurzdarstellung von Zielen und Inhalten des Bebauungsplans
  - 1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden
  - 1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen
  - 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
  - 2.1 Bestandserfassung, Bewertung des Umweltzustandes und möglicher Umweltwirkungen in der Planfolge
  - 2.2 Umweltrelevante Beeinträchtigungen
  - 2.3 Wechselwirkungen
  - 2.4 Zusammengefasste Umweltwirkungen
  - 3. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**
  - 3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
  - 3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
  - 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**
  - 4.1 Umweltbezogene Zielvorstellungen und Vermeidungsmaßnahmen
  - 4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
  - 4.3 Belange des besonderen Artenschutzes
  - 5. Geprüfte anderweitige Lösungen**
  - 6. Zusätzliche Angaben**
  - 6.1 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten
  - 6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung
  - 6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung
  - 7. Verwendete Unterlagen**

## 0.1 Ortsplanausschnitt (ohne Maßstab)



Bildnachweis: Ortsplan Städte-Verlag E.v. Wagner & J. Mitterhuber GmbH, Fellbach

Planfertiger: **topos**  
Becker-Nickels+Steuernagel Architekten GmbH  
Baaderstraße 10  
80469 München  
Tel: 089 / 263031 Fax: 089 / 263035  
Email: topos-bnst@t-online.de

gefertigt am: 27.05.2010  
ergänzt / geändert am: 27.10.2010 / 24.02.2011 / 24.11.2011

Bearbeitung: Nikolaus Brandmair  
Dipl. Ing. (FH), Landschaftsarchitekt & Stadtplaner

## 0.2 Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)



Luftbild; Geobasisdaten: Copyright BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG (WWW.GEODATEN.BAYERN.DE)

## Teil I Grundlagen, Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

### 1. Einleitung

Als Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraums München und Teil der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung „München – Ingolstadt“ besitzt die Gemeinde Karlsfeld eine wichtige Aufgabe als zentraler Wohn- und Wirtschaftsstandort zwischen der Landeshauptstadt München und der Großen Kreisstadt Dachau. Nach den Aussagen des LEP (Landesentwicklungsprogramms) soll die Gemeinde Karlsfeld zentralörtliche Versorgungsaufgaben mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs übernehmen und zu einer Ordnung der Siedlungsentwicklung beitragen.

Die Gemeinde zählt heute ca. 18.200 Einwohner und weist eine dezentrale bzw. polyzentrale Struktur auf, wobei sich im Wesentlichen fünf Siedlungsbereiche unterscheiden lassen, die durch teils umfangreiche Freiflächen oder Infrastruktureinrichtungen und stark belastete Verkehrswege von einander getrennt sind. Seit dem städtebaulichen Wettbewerb im Jahre 1970 zielt das Leitmotiv der städtebaulichen Entwicklung auf die Schaffung eines Ortszentrums im Bereich Gartenstraße / Münchner Straße sowie den sog. „Brückenschlag“ über die Münchner Straße. Beide Planungsgrundsätze dienen dazu, die räumlich funktionale Struktur der Gemeinde nachhaltig zu verbessern und die Identifikation der Bürger mit „ihrer“ Gemeinde zu stärken.

In wirtschaftlicher Hinsicht wird im Fehlen einer gemeinsamen Ortsmitte mit attraktiven Einkaufsmöglichkeiten, Gemeinbedarfseinrichtungen sowie einer, der Größe der Gemeinde angemessenen urbanen Aufenthaltsqualität, auch eine wesentliche Ursache für den hohen Kaufkraftabfluss nach Dachau und München gesehen. Durch die Realisierung von

Einzelhandelsprojekten auf dem sog. Mühlich-Gelände und im Bereich der Allacher Straße (Lidl) hat sich die Versorgungssituation in Karlsfeld vor allem für den kurz- und mittelfristigen Bedarf bereits verbessert. Mit der Überarbeitung des Planungskonzeptes für die „Neue Mitte Karlsfeld“ und das Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 83a am 12.02.2009 hat die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen weiteren wichtigen Schritt hin zu einer nachhaltigen, städtebaulich strukturellen und funktionalen Verbesserung in der Ortsmitte von Karlsfeld geschaffen und ist ihrem anvisierten Planungsziel eines Ortszentrums ein gutes Stück näher gerückt.

### 1.1 Anlass und Zweck des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Nr. 97b „Östlich der Münchner Straße zwischen Gartenstraße und Krenmoosstraße“ möchte die Gemeinde Karlsfeld die im Bereich der Gartenstraße begonnene positive Entwicklung der Ortsmitte weiterführen sowie die derzeit bereits an der Münchner Straße vorhandenen zentralen Nutzungen (Handel, Gewerbe, Dienstleistungen) durch eine städtebauliche Neuordnung stärken. Hierzu ist sowohl eine strukturelle als auch eine funktionale und gestalterische Verbesserung des städtebaulich herrschenden Gefüges, insbesondere des baulichen Maßstabes erforderlich. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 97b sollen dafür die planungsrechtlichen Grundlagen, insbesondere durch Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung geschaffen werden.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Nr. 97b „Östlich der Münchner Straße zwischen Gartenstraße und Krenmoosstraße“ hat die Gemeinde Karlsfeld das Architekturbüro **topos** BECKER-NICKELS+STEUERNAGEL ARCHITEKTEN GMBH, BAADERSTRASSE 10, 80469 MÜNCHEN, beauftragt.

## 2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben

Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens setzt die Gemeinde Karlsfeld im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit ihr Bodennutzungskonzept für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97b in unmittelbar geltendes Recht um und bestimmt auf diese Weise mit den verbindlichen Festsetzungen Inhalt und Schranken des Grundeigentums. Die örtliche Bauleitplanung ist dabei sowohl durch normative Vorgaben bestimmt, als auch in eine übergeordnete Planungshierarchie eingebettet.

### 2.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) regelt in den §§ 1 bis 4, 8, 10, 13 und 13a die Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);
- 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 Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66)

Die grünordnerischen Festsetzungen haben u.a. folgende Rechtsgrundlagen:

- § 11 BNatSchG (2010) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. 2011, S. 82).

Daneben sind bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans der § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), der 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 § 10 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400) sowie die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) beachtlich.

### 2.2 Regionalplan

Die aktuelle Fassung des Regionalplans (Quelle: DIGITALE TEXTFASSUNG IN DER 21. ÄNDERUNG TEIL 2, STAND 01.03.2008, RPV) enthält für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97b eine Reihe von Grundsätzen und Zielen, die es im Rahmen der örtlichen Bauleitplanung zu beachten gilt.

Die Gemeinde Karlsfeld wird in der Karte 1 „Raumstruktur“ (FASSUNG VOM 01.12.2005) als Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraums München und Teil der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung „München – Ingolstadt“ genannt. Nach den Vorgaben des Regionalplans soll der Stadt- und Umlandbereich München so entwickelt werden, dass er seine Funktionen als zentraler Wohnstandort und Arbeitsmarkt, als Wirtschaftsschwerpunkt, als Bildungs- und Ausbildungszentrum und als Verkehrsverflechtungsraum unter Berücksichtigung der ökologischen Belange und der Belange der Erholungsvorsorge auch künftig nachhaltig erfüllen kann. Im Einzelnen nennt der Regionalplan folgende Grundsätze und Ziele:

- 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 II Z 2.5.2.4)
- Die wohnbauliche und die gewerbliche Entwicklung sollen aufeinander abgestimmt werden. Dabei soll eine enge, verkehrsgünstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt werden. (B II G 1.5)
- 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).
- Es soll darauf hingewirkt werden, dass in den Wohnsiedlungsgebieten ausgewogene und integrationsfähige Sozialstrukturen entstehen oder erhalten bleiben. (B II G 5.1.4)
- Wohnungsnahe Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen sollen geschaffen werden. (B II G 5.1.5)

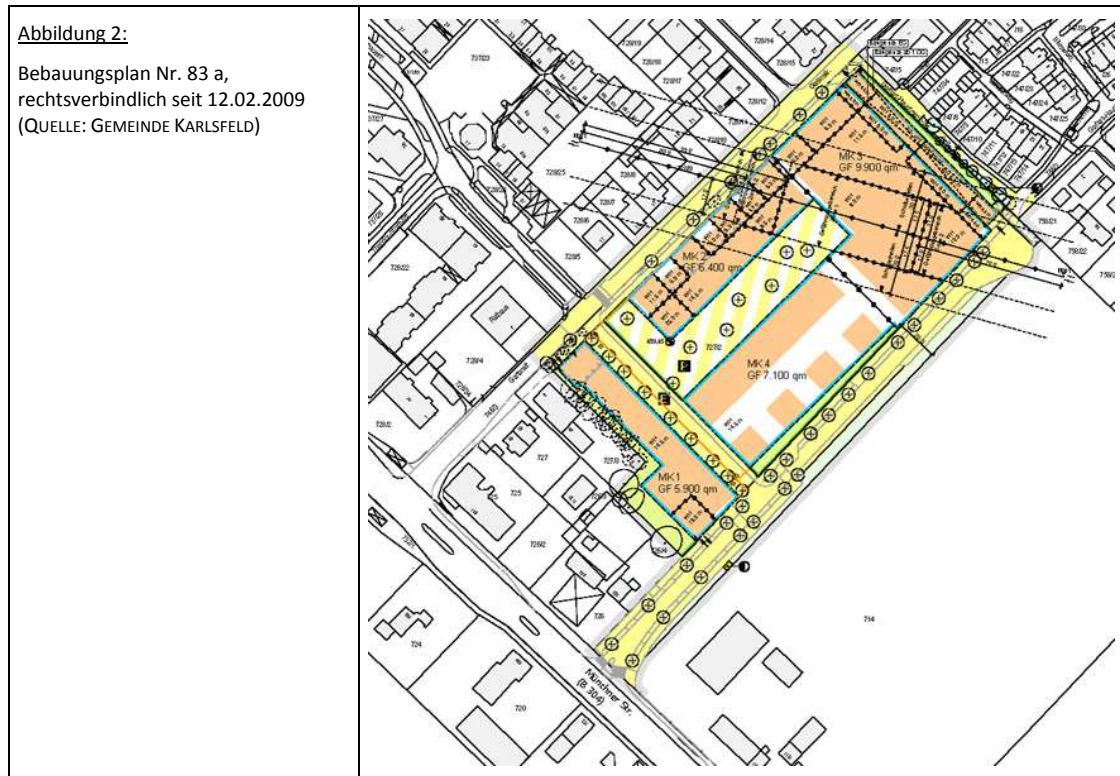
### 2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (derzeit im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) berücksichtigt die Ziele und Grundsätze des Regionalplans ebenso wie die 3. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich Zentrum an der Gartenstraße / Münchner Straße, die seit dem 30.11.2000 rechtswirksam ist. Beide Planungen stehen im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung und kommen somit dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB nach. Der Bebauungsplan Nr. 97b entwickelt sich aus der 3. Änderung des Flächennutzungsplans sowie aus der Neuaufstellung des FNP für das Gesamtgemeindegebiet. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist damit gewahrt.



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97b ist Teil der Innerortsentwicklung der Gemeinde Karlsfeld und als planungsrechtlicher Innenbereich anzusprechen. Die derzeit bereits bebauten Grundstücksflächen entlang der Münchner Straße liegen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und besitzen insofern Baurechte auf der Grundlage des § 34 BauGB.

Im Bereich der Gartenstraße grenzt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 83a „Neue Mitte Karlsfeld“ unmittelbar an, der seit dem 12.02.2009 rechtsverbindlich ist und das Zentrum an der Gartenstraße planungsrechtlich sichert. Der Bebauungsplan Nr. 83a reicht im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 714 bis an die Münchner Straße heran und setzt hier eine öffentliche Straßenverkehrsfläche fest, die zur Erschließung des Zentrums an der Gartenstraße dient. Er überschneidet sich insoweit in einer Teilfläche mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97b und wird hier durch diesen ersetzt.



Zur Sicherung ihrer Planungsziele hat die Gemeinde Karlsfeld am 25.05.2007 für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97b eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB als Satzung erlassen. Da die Veränderungssperre nicht verlängert wurde, ist sie zwischenzeitlich ausgelaufen.

### 3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planungsgebiet

#### 3.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Bebauungsplans

Der ca. 2,29 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97b liegt an der Münchner Straße zwischen Gartenstraße und Krenmoosstraße. Er umfasst folgende Grundstücke: Fl. Nrn. 746/3 Teilfläche (Gartenstraße), 714, 725, 725/1, 726, 726/2, 726/3, 726/4, 727 und 954/28 Teilfläche (Münchner Straße). Im Nordwesten wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die nördlich der Gartenstraße liegenden, privaten Grundstücke begrenzt; im Südwesten durch die Grundstücke südlich der Münchner Straße. Die südöstliche Abgrenzung bildet die Grundstücksgrenze zur Fl. Nr. 714/6. Nach Nordosten bilden die Grundstücksgrenzen zu den Flurstücken 714/3, 727/2 und 727/3 die Grenzlinie des Plangebietes.

#### 3.2 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld

Der räumliche Geltungsbereich ist heute bereits überwiegend bebaut und weist eine differenzierte Nutzung auf. Im Bereich der Gartenstraße befinden sich Wohngebäude mit Gartengrundstücken, die mit Rasen, Stauden, Ziersträuchern und kleinere Bäume bepflanzt sind. Ergänzt wird dieser Nutzungstyp durch ein Geschäftshaus (Apotheke, Bäckerei, Gastronomie etc.) mit zugeordneten Pkw-Stellplätzen sowie einer Tankstelle.

Das Grundstück Fl. Nr. 714 ist mit einem landwirtschaftlichen Anwesen, bestehend aus Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, bebaut. Im unmittelbaren Umfeld der landwirtschaftlichen Betriebsgebäude finden sich neben Wiesen- bzw. Weideflächen auch betriebstypische Nebenanlagen und Lagerflächen sowie ein verwilderter Hausgarten mit Obstbäumen. Hier, sowie an der nordöstlichen Grenze des

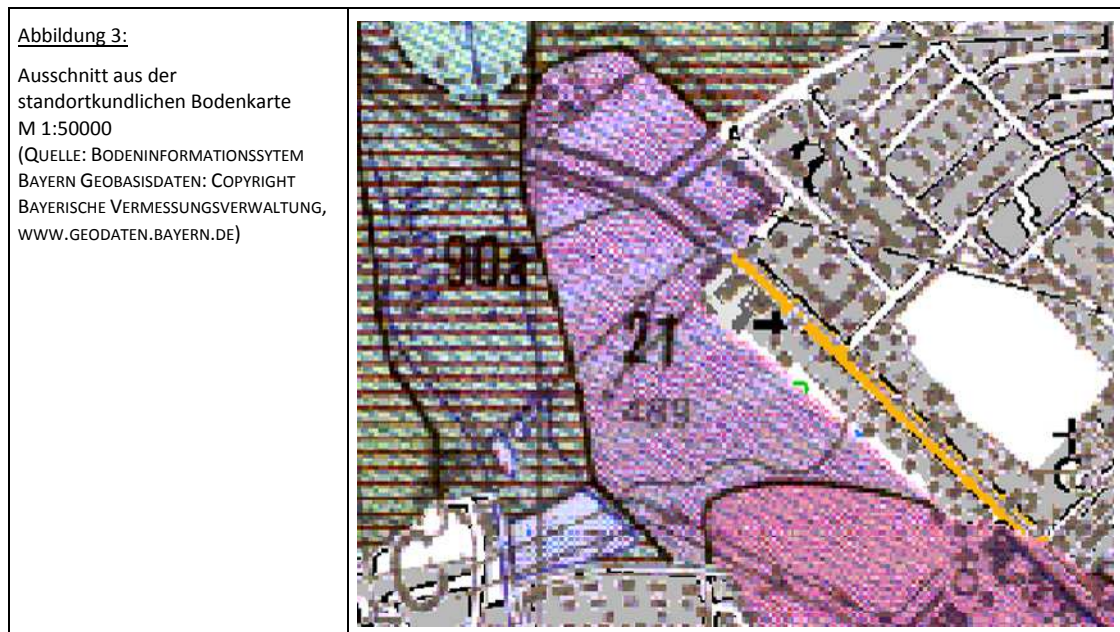
räumlichen Geltungsbereichs konnten sich Gebüsche aus Eschen und Holunder entwickeln. Großbäume (Eschen) stehen in einer Reihe entlang der Münchner Straße, finden sich aber auch als Einzelbäume (Eschen und Birken) in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Die Grundstücke sind eben und in Folge der ausgeübten Nutzungen teilweise stark versiegelt.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs schließt sich nach Nordosten die sog. Wögerwiese an, die derzeit als Schafweide genutzt wird. Im Übrigen sind die angrenzenden Grundstücke baulich genutzt und mit unterschiedlichen Wohn-, Geschäfts- und Gewerbegebäuden bebaut.

### 3.3 Natürliche Grundlagen

Der Planungsraum weist eine Höhenlage von ca. 490 m ü.NN. auf und zählt zum mäßig feucht-kühlen Klimabezirk des Alpenvorlandes mit einer tatsächlichen mittleren Jahreslufttemperatur von ca. 7° C bis 8° C und einer mittleren jährlichen Niederschlagsmenge von etwa 850 mm. Bis auf die relativ hohe Nebelhäufigkeit, bedingt durch die Nähe zum Dachauer Moos, weist das Untersuchungsgebiet keine klimatischen Besonderheiten auf. Natürliche Fließgewässer sowie Hang- oder Schichtwasser sind im räumlichen Geltungsbereich zwar nicht vorhanden, der Grundwasserhorizont befindet sich allerdings in einem geringen (ca. 1,0 m bis 1,50 m) Abstand unter der Geländeoberfläche.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich der sog. Menzinger Schotterzunge, wo aus dem carbonatreichen Schotter ein grundwasserferner, humusreicher, Bodentyp (Pararendzina) entstanden ist. Die Pararendzina ist flachgründig mit einer schwach bis mäßig sauren Bodenreaktion, besitzt eine hohe Durchlässigkeit und ein geringes Filtervermögen mit einer mittleren Sorptionskapazität.



Innerhalb des Planungsgebiets findet man lediglich Siedlungsbiotope. Insbesondere die großen versiegelten Flächen im Bereich des Geschäftshauses an der Gartenstraße und der Tankstelle stellen für viele Tierarten einen lebensfeindlichen Standort dar. Bedeutende faunistische Vorkommen sind deshalb nicht festzustellen. Die Vegetation ist ebenfalls geprägt durch die derzeit intensive menschliche Nutzung der Flächen. Sie besteht überwiegend aus Gras- / Wiesenstreifen mit Einzelbäumen entlang der Münchner Straße, Weide- und Wiesenflächen des landwirtschaftlichen Anwesens, Hausgärten sowie dem Baum- und Strauchbestand in den rückwärtigen Grundstücksteilen. Als potentielle natürliche Vegetation würde sich aufgrund des Standortpotentials im Planungsgebiet (nach Seibert, 1965) ein Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum) entwickeln.

### 3.4 Verkehrsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der, der Erschließung der Grundstücke dienenden Teile der Ortsdurchfahrt von Karlsfeld an der Bundesstraße B 304 (Münchner Straße). Alle Grundstücke werden von der Münchner Straße oder der Gartenstraße aus erschlossen.

Auf den Grundstücken Fl. Nr. 725 und Fl. Nr. 726/2 befindet sich ein größerer Pkw-Parkplatz, der zum Geschäftshaus auf Grundstück Fl. Nr. 725 gehört und sowohl von der Gartenstraße aus, als auch direkt von der Münchner Straße (B 304) aus über den Geh- und Radweg hinweg erschlossen wird. Das



landwirtschaftliche Anwesen auf dem Grundstück Fl. Nr. 714 ist derzeit direkt über den Geh- und Radweg hinweg unter Berücksichtigung aller Fahrbeziehungen an die Münchner Straße (B 304) angebunden. Die bestehende Tankstelle auf Fl. Nr. 726 besitzt einen Zweirichtungsverkehr und ist ebenfalls über den Geh- und Radweg hinweg direkt an die Münchner Straße (B 304) mit je einer Ein- und Ausfahrt angeschlossen.

### 3.5 Technische Infrastruktur

Die Erschließung des Planbereichs ist durch die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen gewährleistet. Die Netze weisen ausreichende Kapazitäten auf und können bedarfsgerecht erweitert werden.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befinden sich auf der Nordseite der Münchner Straße die Erdgas-Hochdruckleitung E-3-4.1 sowie eine Erdgas-Niederdruckleitung der SWM Infrastruktur GmbH. Auf der Ostseite der Gartenstraße verläuft ebenfalls eine Erdgas-Niederdruckleitung der SWM Infrastruktur GmbH mit Hausanschlussleitungen. Die SWM Infrastruktur GmbH hat darauf hingewiesen, dass die Erdgas-Hochdruckleitung E-3.4.1 auf der Nordseite der Münchner Straße wegen nicht mehr gewährleistetem Korrosionsschutz teilweise erneuert werden muss. Der Ausführungstermin für die notwendige Leitungserneuerung ist im Jahr 2011 vorgesehen. Darüber hinaus befinden sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans auch Versorgungsanlagen der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH und der E.ON Bayern AG sowie kommunaler Ver- und Entsorger. Die Trasse der Richtfunkverbindung Affing 2 – München 18 verläuft über das Plangebiet hinweg.

### 3.6 Flächen mit Bodenbelastungen

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

### 3.7 Einzelhandelsentwicklung

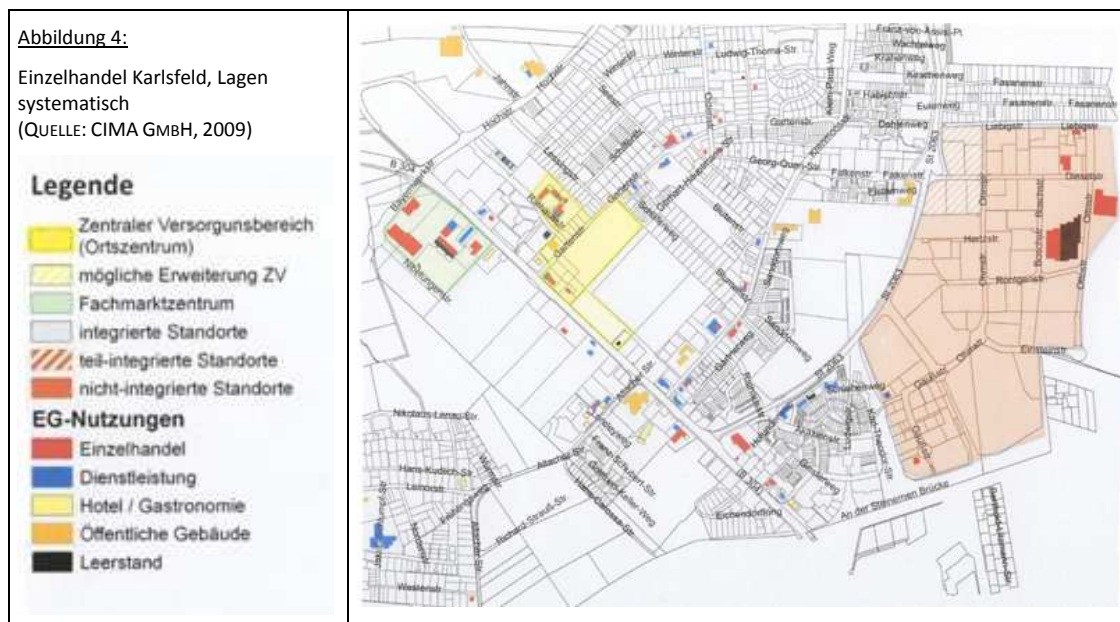
Die Gemeinde Karlsfeld kommt nach den Festlegungen des Regionalplans für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht und strebt in den Folgejahren eine Innenentwicklung mit dem Ziel einer städtebaulichen Arrondierung und eines behutsamen Zusammenführens der bislang getrennten Siedlungsteile an. Die grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde sind im Bodennutzungskonzept des in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplans dargestellt und in der zugehörigen Begründung ausführlich erläutert.

Wie in verschiedenen Untersuchungen zur Einzelhandelssituation der Gemeinde festgestellt wurde, bestehen hinsichtlich des Angebotes für die örtliche Versorgung der Bevölkerung Karlsfelds mit Waren und Dienstleistungen erhebliche Defizite. Um diesen Mangel im Interesse der kommunalen Entwicklung und zum Wohle der Bürger zu beseitigen, sollen sowohl für die bestehenden Ortsteile, als auch für geplante Neuausweisungen von Wohngebieten die notwendigen zentralen Einrichtungen für Versorgung und Gemeinbedarf in der heute üblichen Form geschaffen werden.

Die Gemeinde Karlsfeld verfügt derzeit mit rund 14.100 m<sup>2</sup> über eine unterdurchschnittliche Flächenausstattung im Einzelhandel. Der Einzelhandelsumsatz beträgt ca. 54,3 Mio. €. Dabei stehen geringe Zuflüsse ungewöhnlich hohen Abflüssen gegenüber, was neben der großen Konkurrenz zu den Handelsstandorten in München und Dachau auch auf das unzureichende örtliche Angebotsniveau zurückzuführen ist. Demgegenüber weist das Einzugsgebiet der Gemeinde Karlsfeld im Vergleich zu anderen Regionen ein sehr hohes Kaufkraftniveau auf. So liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ) mit 114 deutlich über dem gesamtdeutschen Durchschnitt von 100. Auch verglichen mit dem bayerischen Landesdurchschnitt (105,2), dem Durchschnitt des Regierungsbezirks Oberbayern (113,1), und dem des Landkreises Dachau (113,0) verfügen die Karlsfelder Bürger über eine höhere Kaufkraft. Der Karlsfelder Einzelhandel kann aber mit einer Einzelhandelszentralität von 48,1 deutlich weniger Umsatz generieren als an Kaufkraftvolumen in der Gemeinde vorhanden ist. Festzuhalten bleibt aber auch, dass trotz der Wettbewerbsdichte in der Region insbesondere die Verkehrssituation und der starke Pendlerverkehr dem Einzelhandel an verkehrsgünstigen Standorten mehr Entwicklungschancen bieten, als die Konkurrenzsituation üblicherweise erwarten ließe. Entscheidend für eine künftige positive Einzelhandelsentwicklung in Karlsfeld ist demnach die mögliche Positionierung des Einzelhandels gegenüber den Wettbewerbern und die Schaffung eines Angebotes, das zumindest die vor Ort vorhandene Kaufkraft stärker bindet. Neben der wirtschaftlichen ist eine solche Entwicklung auch unter Nachhaltigkeitsaspekten und Gesichtspunkten der Landesplanung anzustreben und zielführend, da unnötiger Einkaufsverkehr vermieden werden könnte.

Die Struktur des Karlsrufer Einzelhandels zeigt heute eine ungeplante, fragmentierte Verteilung von Solitärstandorten und kleineren Agglomerationen (Streulagen). Das Ortszentrum Karlsrufer ist sehr schwach ausgeprägt und umfasst nur Teile der Münchner Straße sowie die Gartenstraße und Teile der Rathausstraße. Die kleine Agglomeration von Handelsbetrieben an der Rathausstraße kann zwar rudimentär als zentrale Lage bezeichnet werden, kann aber weder eine Innen- noch eine Außenwirkung im Handel entfalten. Mangelnde Entwicklungsflächen und das Fehlen eines Frequenzbringers bedingen eine zu geringe Kundenhäufigkeit für die ansässigen Einzelhändler und bergen auf mittel- bis langfristige Sicht die Gefahr einer wachsenden Verödung des Ortszentrums (trading down). Ein funktionales Handelszentrum in der Ortsmitte ist deshalb derzeit tatsächlich weder quantitativ noch qualitativ vorhanden.

Die sehr kleinteilige Struktur des Einzelhandels in Karlsfeld entspricht in seiner Ausprägung nicht mehr den aktuellen Marktanforderungen. Moderne Filialisten und Facheinzelhändler fragen mehrheitlich größere Flächen nach, insbesondere im Ortszentrum ist aber an geeigneten Standorten derzeit ein Engpass in dieser Größenordnung festzustellen. Der seit Jahren zu beobachtende Trend zur Konzentration von Einzelhandelsbetrieben in 1a-Lagen oder verkehrsgünstigen Fachmarkttagen wird sich auch in Zukunft fortsetzen. Für einen Siedlungsschwerpunkt wie Karlsfeld bedeutet dies, alle Kräfte und Angebote an wenigen zentralen Stellen zu bündeln, um die Standortkompetenz zu steigern und eine Fragmentierung der verbleibenden Angebotsstrukturen zu vermeiden. Neben der Ausstattung mit Einzelhandelsbetrieben ist hierfür auch die Ausstattung mit Dienstleistungseinrichtungen wichtig, um die Attraktivität des Standortes und eine zukünftige positive Entwicklung gewährleisten zu können.



Entscheidend für die weitere Entwicklung des Handelsstandortes Karlsfeld ist daher die Entwicklung der „Neuen Mitte“, da nur hier marktgerechte Flächen für zeitgemäße Handelsbetriebe geschaffen werden können. Neben den notwendigen Ergänzungen in den Branchen des täglichen Bedarfs können hier auch Ansiedelungen von mittelzentralen, qualifizierten Handelsbranchen gelingen, die es Karlsfeld ermöglichen würde, zumindest in Teilbereichen eine gewisse Angebotszentralität und Attraktivität und damit eine Kaufkraftbindung in verschiedenen Branchenbereichen zu erreichen. Insgesamt sind in der „Neuen Mitte“ 6.500 m<sup>2</sup> Geschoßfläche großflächiger Einzelhandel geplant. Daneben stehen weitere 5.300 m<sup>2</sup> Geschoßfläche für Handelsbetriebe und Gastronomie zur Verfügung. Dies entspricht zusammen bis zu 7.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, von denen zwischen 3.500 m<sup>2</sup> und 4.000 m<sup>2</sup> für den periodischen Bedarf (Lebensmittel, Drogeriewaren) zur Verfügung stehen. Da es keine Branchenbeschränkung gibt, stehen die restlichen 3.500 m<sup>2</sup> bis 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sonstigen Branchen zur Verfügung. Nach Realisierung der Planungen im Lebensmitteleinzelhandel wäre der Bedarf in Karlsfeld mittelfristig gedeckt und die Bindungsquote würde auf 103 % steigen.

Unter Berücksichtigung einer städtebaulichen Verbindung mit der „Neuen Mitte“ kann der südwestlich angrenzende, räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97b als potentielle Erweiterungsfläche des zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum angesehen werden, wobei auf

eine möglichst geringe Branchenüberschneidung mit Betrieben der „Neuen Mitte“ zu achten ist. Die nachfolgenden allgemeinen Leitlinien der Karlsfelder Handelsentwicklung bilden die Grundlage für das von der CIMA GmbH (2009) erarbeitete Zentrenkonzept, das auch im städtebaulichen Leitbild der Gemeinde seinen Niederschlag findet:

- *Nahversorgungsfunktion*  
*Die Einzelhandelsfunktion in Karlsfeld folgt dem landesplanerischen Ziel der Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion. Als Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich von München können auch Aufgaben höherer Zentralitätsstufen übernommen werden.*
- *Zentrenhierarchie*  
*Das Karlsfelder Handelsversorgungsnetz ist ein hierarchisches System von Einzelhandelsnutzungen mit dem Ortszentrum („Neue Mitte“ und Rathausstraße) als oberster Kategorie für ein vielfältiges Branchenspektrum im Einzelhandel sowie Fachmarktlagen für ergänzende Sortimente.*
- *Innenentwicklung*  
*Vor dem Hintergrund der demographischen Veränderungen ist eine qualifizierte Innenentwicklung auch für den Einzelhandel maßgeblich.*
- *Kurze Wege*  
*Eine bedarfsorientierte, wohnortnahe Versorgung mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs nach Maßgabe der wirtschaftlich realistischen Möglichkeiten ist das Ziel.*
- *Investitionssicherheit*  
*Eine eindeutige planerische Festlegung auf die Bereiche, in denen die zukünftige Einzelhandelsentwicklung stattfinden soll, schützt bereits getätigte Investitionen in Bestandslagen und schafft Sicherheit für zukünftige Investitionstätigkeiten im Einzelhandel.*

Aus der Standortanalyse der CIMA GmbH (2009) lassen sich für das Ortszentrum Karlsfelds insgesamt folgende Empfehlungen ableiten, die im planerischen Handeln der Gemeinde Berücksichtigung finden:

- *Schaffung der Rahmenbedingungen für die Realisierung eines optimalen, attraktiven Branchenmixes in der „Neuen Mitte“: Genereller Ausschluss von Ansiedelungen in den Branchen Lebensmittel, Drogeriewaren, Apotheken (Ausnahme: bekannte Planungen an der Jägerstraße, Lebensmittelmärkte an der Allacher Straße (Lidl) und an der Bajuwarenstraße (Norma) sind zwischenzeitlich realisiert.)*
- *Mittelfristig ist die Ergänzung der „Neuen Mitte“ durch großflächige (Fachmarkt-) Betriebstypen an der Münchner Straße entsprechend der Maßgabe der Potentialrechnungen möglich und sinnvoll. Voraussetzung ist eine städtebauliche Anbindung an die „Neue Mitte“ (fußläufig sowie eine abgestimmte, konzeptionelle Ergänzung (nicht Doppelung) des Besatzes.*
- *Sofern durch die „Neue Mitte“ wieder eine gewisse Grundfrequenz im Ortszentrum geschaffen werden kann, werden durchaus Positionierungsmöglichkeiten für weitere zentrenorientierte Handelsbranchen im konsumigen Angebotsniveau gesehen.*
- *Belegung der vorhandenen Leerstände mit adäquaten Nutzungen.*
- *Optimierung des Branchen- und Angebotsmixes durch fehlende Filialkonzepte. Einen Schwerpunkt sollten dabei die Branchen des täglichen Bedarfs bilden, da sie die größten Einkaufsfrequenzen generieren und den gewünschten Belegungseffekt im Ortszentrum auslösen können.*
- *Für einige vorhandene Anbieter ist eine Professionalisierung hinsichtlich der Sortimentsgestaltung und Warenpräsentation zu empfehlen.*
- *Zur Stärkung der Marktpotentiale im Nahbereich sollten die im Ortszentrum geplanten Wohnbauprojekte realisiert werden.*

Für detailliertere Ausführungen wird auf den Untersuchungsbericht „Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Karlsfeld“ der CIMA GmbH, München, vom Mai 2009 verwiesen.

## **4. Planungskonzept und Erläuterungen zu den Festsetzungen**

### **4.1 Städtebauliches Konzept und planerische Zielvorstellung**

Der vorliegende Bebauungsplan ist ein weiterer wichtiger Schritt zur gestalterischen und funktionalen Neuordnung der Ortsmitte Karlsfelds im Sinne des städtebaulichen Leitbildes und der allgemeinen Leitlinien der Karlsfelder Handelsentwicklung. Durch die planungsrechtliche Sicherung eines Kerngebiets ermöglicht die Gemeinde Karlsfeld insbesondere die Unterbringung von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen der Wirtschaft im Bereich ihrer Ortsmitte zwischen Gartenstraße, Münchner Straße und Krenmoosstraße, nimmt in ihrem planerischen Handeln aber besondere Rücksicht darauf, dass durch die Ausgestaltung des Bebauungsplans Nr. 97b die Realisierung des Zentrums an der Gartenstraße nicht gefährdet wird.

Das Bebauungskonzept ersetzt die bislang an der Münchner Straße herrschende Mischnutzung (Gewerbe, Wohnen, Landwirtschaft, Einzelhandel) mit ihrer amorphen, teilweise sehr kleinteiligen Baustruktur durch eine zentrale Handels- und Dienstleistungsnutzung in zeitgemäßer Form und einem situationsgerechten baulichen Maßstab. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ergänzt die primäre Zentrumsfunktion der „Neuen Mitte“ an der Gartenstraße räumlich funktional und erzeugt durch die Stellung und Höhenentwicklung der in der Planfolge möglichen Gebäude in Verbindung mit einem breiten, mit Bäumen überstellten Geh- und Radweg eine klar ablesbare Raumkante und schafft damit eine Urbanität, die der Münchner Straße bisher fehlte.

Die Erschließung der künftigen Baugrundstücke erfolgt überwiegend über bereits bestehende Straßen (Gartenstraße und Münchner Straße). Im Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 714 ist eine zweite Erschließungsstraße für das Zentrum an der Gartenstraße („Neue Mitte“) geplant. Dieser Straßenabschnitt ist durch die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 83a bereits planungsrechtlich gesichert. Der Bebauungsplan Nr. 97b ersetzt für diesen Bereich den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 83a.

### **4.2 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung**

Durch die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 97b zur Art der baulichen Nutzung wird in seinem räumlichen Geltungsbereich ein Kerngebiet MK planungsrechtlich gesichert. Nach § 7 Abs. 1 BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Durch die neue Erschließungsstraße ins Zentrum an der Gartenstraße („Neue Mitte“) erfolgt eine Aufteilung in die zwei Teilbereiche MK 1 und MK 2, die entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde unterschiedliche Feingliederungen aufweisen.

Im Baugebiet MK 1 sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nur mit einer Geschoßfläche bis zu 1.200 m<sup>2</sup> zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, die gebietstypischerweise im Kerngebiet allgemein zulassungsfähig wären, sind ausgeschlossen, um hier in der Planfolge einen kleinteiligen Einzelhandel zu ermöglichen, welcher die bauliche und funktionale Struktur des unmittelbar nordöstlich angrenzenden Teilbereichs des Zentrums an der Gartenstraße aufgreift und fortsetzt. Daneben sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Tankstellen allgemein zulässig. Aufgrund einer derzeit bereits im Planungsgebiet bestehenden Tankstelle, sind Tankstellen unter Bezugnahme auf § 1 Abs. 10 BauNVO in Verbindung mit § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO auch ohne einen Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen allgemein zulässig.

Nicht zulässig sind Parkhäuser und Großgaragen, Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschoßfläche über 1.200 m<sup>2</sup>, Einzelhandelsbetriebe mit erotisch-sexuellen Angeboten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe als sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Die Einschränkungen sind aus Gründen der Sicherung des Niveaus und der Nutzungsvielfalt des Baugebietes in Verbindung mit der „Neuen Mitte“ (Zentrum an der Gartenstraße) städtebaulich geboten und sachgerecht. Wohnnutzungen sind unter Beachtung von erforderlichen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO nur in Form eines erweiterten Bestandsschutzes für die bereits bestehenden Wohngebäude zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig.

Die Modifikationen der Art der baulichen Nutzung sind der städtebaulichen Gesamtsituation insgesamt angemessen und im Hinblick auf die Entwicklung der „Neuen Mitte“ an der Gartenstraße sachgerecht. Der Gebietscharakter des Kerngebiets bleibt durch die vorgenommene Feingliederung der zulässigen Nutzungen gewahrt.

Im Baugebiet MK 2 sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mindestens 800 m<sup>2</sup> zulässig. Im Gegensatz zu MK 1 ist in MK 2 eine Struktur mit größeren bzw. mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO erwünscht, weshalb die Mindestgröße der Verkaufsfläche auf 800 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Die Regelungen des Bebauungsplans sollen in der Planfolge in diesem Bereich auch die Ansiedlung von Fachmärkten ermöglichen. Da das MK 2 keinen unmittelbaren Anknüpfungspunkt an das Zentrum an der Gartenstraße („Neue Mitte“) besitzt, wird insbesondere in Anbetracht der Lage unmittelbar an der Münchner Straße eine großteiligere Einzelhandelsstruktur in städtebaulicher Hinsicht als zielführend erachtet.

Um die Realisierungschancen, bzw. die Entwicklung der Neuen Mitte an der Gartenstraße mit ihren zentralen Funktionen, insbesondere auch ihrer Funktion als Nahversorgungszentrum aber nicht zu gefährden, sind Einzelhandelsbetriebe, welche als Hauptwarengruppe die Sortimente Arzneimittel, orthopädische, optische und medizinische Produkte, Blumen, Drogeriewaren, Parfüm und Kosmetika, Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost, Papier- und Schreibwaren, Haus- und Heimtextilien, Hausrat, Kurzwaren, Musikalienhandel, Schmuck- und Silberwaren entsprechend der „Karlsfelder Liste“ führen, im Baugebiet MK 2 nicht zulässig.

#### Karlsfelder Liste

##### Zentrenrelevante Sortimente I

Antiquitäten und Kunstgegenstände  
 Baby- und Kinderartikel  
 Bastelartikel  
 Briefmarken  
 Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse  
 Bücher, Zeitungen und Zeitschriften  
 Büromaschinen, Büroeinrichtung (ohne Büromöbel), Organisationsmittel und Personalcomputer  
 Devotionalien  
 Elektrogeräte („weiße Ware“), Nähmaschinen und Leuchten  
 Fahrräder  
 Feinmechanische Erzeugnisse  
 Foto und Fotozubehör  
 Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel und Silberwaren  
 Jagd- und Angelbedarf  
 Lederwaren, Kürschnerware und Galanteriewaren  
 Musikinstrumente und Musikalien  
 Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung, Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche und Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren und Handarbeitsbedarf  
 Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren und Schulbedarf  
 Schuhe  
 Spielwaren  
 Sportartikel und Campingartikel  
 Uhren und Schmuck  
 Unterhaltungselektronik („braune Ware“)  
 Waffen  
 Wasch- und Putzmittel  
 Zooartikel, Tiere, Tiernahrung- und -pflegemittel

##### Für nahversorgungsrelevante Sortimente

Arzneimittel, orthopädische u. medizinische Produkte  
 Blumen  
 Drogeriewaren, Parfüm u. Kosmetika  
 Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren u. Naturkost

### Nicht zentrenrelevante Sortimente

Autozubehör, -teile, -reifen  
 Badeeinrichtungen, Installationsmaterial u. Sanitärerzeugnisse  
 Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe u. Eisenwaren  
 Boote u. Zubehör  
 Brennstoffe, Holz- u. Holzmaterialien, Kohle u. Mineralölerzeugnisse  
 Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche u. Bodenbeläge  
 Gartenartikel, Gartenbedarf u. Pflanzen  
 Getränke-Fachmärkte  
 Möbel u. Küchen  
 Sportgeräte (Autotransportwaren)

Für die Gemeinde Karlsfeld gibt es von der im LEP veröffentlichten Liste derzeit keine zu rechtfertigende Abweichungen.

Daneben sind auch im MK 2 sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Tankstellen sind sowohl als isolierte Betriebe, wie auch im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig. Nicht zulässig sind außerdem Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe mit erotisch-sexuellen Angeboten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe als sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstige Wohnungen. Die Einschränkungen sind aus Gründen der Sicherung des Niveaus und der Nutzungsvielfalt des Baugebietes in Verbindung mit der „Neuen Mitte“ (Zentrum an der Gartenstraße) sowie aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes städtebaulich geboten und sachgerecht. Der Gebietscharakter des Kerngebiets bleibt durch die Modifikationen der zulässigen Nutzungen gewahrt.

#### 4.3 Regelungen zur Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke und zur Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 16 BauNVO in Verbindung mit den §§ 19 und 20 BauNVO als Grundflächenzahl GRZ und Geschoßflächenzahl GFZ normiert. Die für die beiden Baugebiete MK 1 und MK 2 festgesetzte GRZ = 0,8 bleibt dabei unter der in § 17 BauNVO für Kerngebiete bestimmten Obergrenze von GRZ = 1,0. Allerdings regelt der Bebauungsplan, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ = 1,0 überschritten werden darf. Die Überschreitung ist im Sinne der Zentrumsidee städtebaulich erforderlich. Darüber hinaus ist sie verträglich, da hierdurch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse weder im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst, noch in der Nachbarschaft beeinträchtigt werden, keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt bewirkt werden und sonstige öffentliche Belange dem nicht entgegen stehen.

Die Geschoßflächenzahl wird mit GFZ = 2,2 festgesetzt und bleibt damit deutlich unter der Obergrenze dessen, was § 17 BauNVO für Kerngebiete (Obergrenze GFZ = 3,0) bestimmt. Bei der Ermittlung der Geschoßflächen sind oberirdische Garagenschoße, Stellplätze und Garagen in Vollgeschoßen sowie Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschoßen einschließlich ihrer Treppenräume und Umfassungsmauern zu berücksichtigen. Nach der in § 12 Abs. 4 BauNVO gegebenen Begriffsbestimmung sind Garagenschoße Geschoße, die nur Stellplätze oder Garagen und zugehörige Nebenanlagen enthalten. § 1 Abs. 3 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV) definiert oberirdische Garagen als Garagen, deren Fußboden im Mittel nicht mehr als 1,50 m unter oder mindestens an einer Seite in Höhe oder über der Geländeoberfläche liegt. Unterirdische Garagen sind Garagen, die diese Voraussetzungen nicht erfüllen. Sie bleiben bei der Ermittlung der höchstzulässigen Geschoßfläche ebenso unberücksichtigt, wie Flächen für notwendige Fluchtbalkone und Fluchttreppen.

Neben den Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen einer Grundflächenzahl und einer Geschoßflächenzahl als Höchstmaß, bestimmt der Bebauungsplan auch die Höhe der zulässigen Gebäude. Diese ist in den beiden Baugebieten durch Einschrieb in der Planzeichnung unter Bezugnahme auf einen Höhenbezugspunkt eindeutig normiert. Im Baugebiet MK 1 sind die Höhen der zulässigen Gebäude gestaffelt. An der Münchner Straße beträgt die Wandhöhe als Höchstmaß 15,0 m, in den rückwärtigen Grundstücken, im Übergang zum Bebauungsplan Nr. 83a,

11,50 m. Im Baugebiet MK 2 ist eine einheitliche Wandhöhe von 15,0 m als Höchstmaß festgesetzt. Die Höhenentwicklung der Gebäude schafft eine prägnante Raumkante, die den Straßenraum der Münchner Straße in einem städtebaulich angemessenen Maßstab fasst.

Als Höhenbezugspunkt wird der angrenzende Fahrbahnrand der Münchner Straße als NN-Höhe festgesetzt. Ausgangspunkt für die Ermittlung der zulässigen Wandhöhe ist die Höhenlage des fertig gestellten Fußbodens der Gebäude, die mit max. 50 cm über dem festgelegten Höhenbezugspunkt normiert ist.

#### **4.4 Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen zu Nebenanlagen, Stellplätzen und zur Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Durch die Festlegung einer Baulinie parallel zu Münchner Straße soll in der Planfolge eine durchgehende Fluchtlinie als räumliche Begrenzung der Münchner Straße, erzielt werden. Ansonsten definiert der Bebauungsplan die überbaubaren Grundstücksflächen durch große zusammenhängende Bauräume, die eine flexible Anordnung von Baukörpern ermöglicht. Untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind, oberirdische Stellplätze, Garagen, Garagengeschoße sowie Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zudem müssen aus gestalterischen Gesichtspunkten und aus Aspekten des Lärmschutzes Zufahrten und Rampen zu Garagengeschoßen in die Gebäude integriert werden. Offene Garagen oder Garagengeschoße sind aus denselben Gründen nicht zulässig. Für Mitarbeiter und Betriebsangehörige sind Stellplätze aber ausnahmsweise auch in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Der Stellplatznachweis wird unter enger Bezugnahme auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 83a abweichend von den Bestimmungen der kommunalen Stellplatzordnung im Bebauungsplan selbst geregelt.

Als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, die aus dem Verkehrslärm der Münchner Straße resultieren und auf die rückwärtigen Grundstücksflächen bzw. die angedachte Wohnbebauung auf der sog. Wögerwiese einwirken, ist ein möglichst enger Lückenschluss zwischen den Gebäuden an der Münchner Straße anzustreben. Aus diesem Grund macht die Gemeinde Karlsfeld von der Regelung des Art. 6 Abs. 7 BayBO Gebrauch, u.a. die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,4 H, mindestens jedoch 3,0 m zu verkürzen, um eine ordnungsgemäße Bebaubarkeit im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans zu ermöglichen. Aufgrund dieser Sachlage und mit Verweis auf die Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 83a ergibt sich die besondere örtliche Situation, die es rechtfertigt, Abstandsflächen abweichend festzusetzen. Hinzu kommt, dass das Abstandsflächenrecht grundsätzlich Freiflächen zwischen Gebäuden sichern soll, die nicht überbaut werden dürfen und dazu dienen sollen eine ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung sicher zu stellen, um letztendlich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen, was infolge der getroffenen Regelungen der Fall ist. Da zudem die Anforderungen des Brandschutzes gewährleistet sind, genügen die in der vorgenommenen Weise festgesetzten Abstandsflächen sowohl den bauordnungsrechtlichen Anforderungen als auch den städtebaulichen Anforderungen und sind demnach sachgerecht. Da darüber hinaus das nördlich an das Baugebiet MK 2 angrenzende Grundstück Fl. Nr. 714/3 derzeit landwirtschaftlich genutzt wird und nicht im planungsrechtlichen Innenbereich liegt, werden durch die Reduzierung der Abstandsflächentiefe die nachbarschützenden Wirkungen des Abstandsflächenrechts derzeit nicht beschnitten. Auch künftig werden die nachbarschützenden Wirkungen des Abstandsflächenrechts nicht beschnitten, da die Planungsabsicht der Gemeinde besteht, zwischen der Kerngebietenutzung an der Münchner Straße und der Wohnnutzung im Bereich der Wögerwiese eine öffentliche Grünfläche planungsrechtlich zu sichern.

#### **4.5 Regelungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen**

Die Straßenverkehrsflächen im planungsrechtlichen Sinn umfassen nicht nur die versiegelte Fahrbahn sondern auch dazugehörige Nebenanlagen, wie Straßenbegleitgrünflächen, Entwässerungseinrichtungen, Böschungen, Stellplätze etc., die in ihrer Funktion im Plan allerdings nicht differenziert festgesetzt sind. Soweit entsprechende Planunterlagen verfügbar waren, sind die derzeit bestehenden Differenzierungen in Fahrstreifen, Abbiegespuren, Straßenbegleitgrünflächen sowie Fuß- und Radwege aber nachrichtlich enthalten.

Die Baugebiete im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97b sind derzeit bereits über die Münchner Straße und die Gartenstraße erschlossen. Zusätzlich ist im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 714 durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 83a eine zweite Erschließungsstraße ins Zentrum an der Gartenstraße planungsrechtlich gesichert, die in den Regelungsgegenstand des

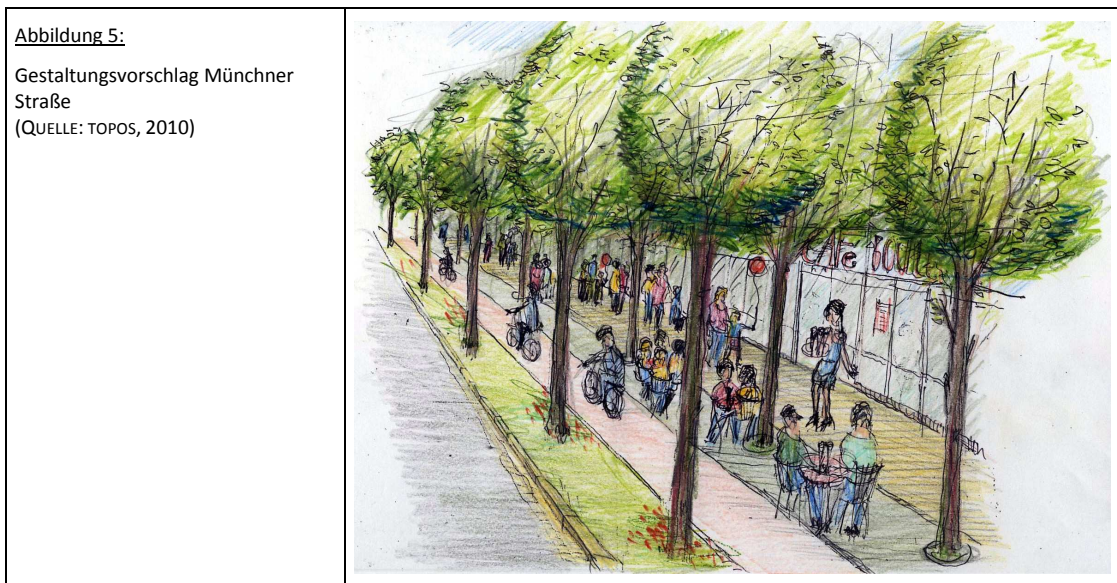
Bebauungsplans Nr. 97b integriert wird. An der Südostgrenze des Geltungsbereichs ist eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten festgesetzt, die in der Planfolge die Möglichkeit eröffnet, die Münchner Straße mit dem Entwicklungsbereich (Wohnbaufläche und Park) auf der sog. Wögerwiese fußläufig zu verbinden.

Die Münchner Straße erfüllt als Bundesstraße eine wichtige Aufgabe im überregionalen Straßennetz und weist ein dementsprechend hohes Verkehrsaufkommen auf. Um abschätzen zu können, ob bzw. in welchem Umfang die Leistungsfähigkeit dieser Verkehrsader durch die geplanten städtebaulichen Entwicklungen beeinflusst werden, wurde eine gutachterliche Untersuchung in Auftrag gegeben. Der Bericht des Ingenieurbüros Vössing mit Datum vom 15.03.2010 kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Für die Anbindung des Baugebietes MK 2 wurden zwei Varianten betrachtet, die zum einen die direkte Zufahrt über die neue Erschließungsstraße auf Fl. Nr. 714 von der Münchner Straße (Variante 1) vorsehen, zum anderen die Zufahrt über die Gartenstraße und die verlängerte Rathausstraße (Variante 2). Insbesondere war zu prüfen, ob das in Variante 1 vorgesehene direkte Linksabbiegen aus der Münchner Straße von Dachau her kommend zugelassen werden kann. Die Untersuchung gelangt zunächst zu dem Ergebnis, dass die heute im näheren Umfeld vorhandenen lichtsignalberegelteten Knotenpunkte auch mit dem durch die hinzukommenden Nutzungen erzeugten Verkehrsaufkommen noch ausreichend leistungsfähig sind und deutliche Reserven aufweisen. Ebenso sind die direkten Anbindungen der Baugebiete (Zu- und Abfahrten) an das Straßennetz problemlos möglich. Bezüglich einer Anbindung des Baugebietes MK 2 über die neue Erschließungsstraße auf Fl. Nr. 714 erweisen sich auf der Basis der heute vorhandenen Verkehrsmengen beide Varianten machbar. Ein direktes Linksabbiegen von der Münchner Straße in die neue Erschließungsstraße ist in Verbindung mit einer Aufstellfläche für mindestens 4 Pkw's von Seiten der Kapazität her möglich, jedoch aufgrund des herrschenden, starken, pulkartig auftretenden Gegenverkehrs mit entsprechend langen Wartezeiten verbunden. Dies kann jedoch in Kauf genommen werden, zumal diese Wartezeiten auch im Falle einer Signalisierung auftreten würden. Langfristig sollte jedoch die Erschließung durch die Verlängerung der Rathausstraße entsprechend Variante 2 geschaffen werden. (QUELLE: VÖSSING, MÄRZ 2010) Auf der Grundlage dieser Untersuchung stimmt das Staatliche Bauamt München, vorbehaltlich der erforderlichen verkehrsrechtlichen Anordnung durch das Landratsamt Dachau, einer Vollsignalisierung der Kreuzung B 304 / neue Erschließungsstraße zwischen MK 1 und MK 2 zu, weist aber auch darauf hin, dass auf die Verbindungsstraße auf Fl. Nr. 727/2 (Verlängerung der Rathausstraße) bei einer städtebaulichen Entwicklung der „Neuen Mitte Karlsfeld“ dennoch nicht verzichtet werden kann. Aufgrund der für die neue Erschließungsstraße notwendigen Linksabbiegespur im Zuge der B 304, ergeben sich erhebliche Veränderungen der bestehenden Zufahrtssituationen. Um die Abbiegebeziehungen von den Hauptrichtungen zu trennen, ist noch vor Erstellung der Hochbauten im Zuge der B 304 von Dachau kommend eine eigene Linksabbiegespur und aus der Fahrtrichtung München kommend eine eigene Rechtausschleifspur zu erstellen. Die Linksabbiegespur ist in der Größe so auszubilden, dass sie unmittelbar nach der Mittelinsel im Zuge der B 304 auf Höhe des Anwesens Haus Nr. 159 (Bäckerei) beginnt und bis zur neuen Erschließungsstraße reicht. Die Länge beträgt ca. 80 m. Die Mittelinseln im Zuge der B 304 im Bereich B 304 / Höhe Tankstelle und im Kreuzungsbereich B 304 / neue Erschließungsstraße müssen ausgebaut und als Fläche für die Linksabbiegespur verwendet werden. Die Linksabbiegespur ist entsprechend auszubilden und zu markieren. Der bestehende Mehrzweckstreifen muss in diesem Bereich entfallen, was zur Folge hat, dass wegen der dann vorhandenen Linksabbiegespur in die neue Erschließungsstraße die Grundstücke Fl. Nr. 724, 720 und 721 nicht mehr in Richtung Dachau auf die B 304 ausfahren und aus Richtung München kommend ins Grundstück einfahren können. Dies gilt auch für die Tankstelle auf Fl. Nr. 726 sowie die Erschließung der Flächen Fl. Nr. 725 und 726/2, welche dann nur noch mit einer „rechts-rein“ und „rechts-raus“ Lösung von der B 304 erschlossen werden können.

In Ergänzung zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen setzt der Bebauungsplan einen breiten Grundstücksstreifen fest, der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Karlsfeld für die Allgemeinheit und der Ver- und Entsorgungsträger belastet werden soll. Er dient dazu in der Planfolge eine öffentliche Aufenthaltszone entlang der Münchner Straße zu schaffen, welche die Möglichkeit einer abwechslungsreichen Gestaltung und Nutzung (Bewegungszone, Freischankfläche, Bepflanzung usw.) bietet.





#### 4.6 Regelungen zur baulichen Gestaltung, Dächern und Werbeanlagen

Unter Bezugnahme auf die entsprechenden Regelungen des Bebauungsplans Nr. 83a sind in den beiden Baugebieten MK 1 und MK 2 ausschließlich Flachdächer zulässig. Die Festsetzung von Flachdächern ist der in der Planfolge zu erwartenden, gewerblichen Nutzung angemessen und hilft zudem durch die zwingende Begrünung von mindestens 50 % der Fläche, die negativen Auswirkungen der künftigen Bebauung insbesondere auf die Umweltmedien Boden und Wasser zu vermindern. Solange sie in ihrem Umfang untergeordnet bleiben, sind notwendige Dachaufbauten und technische Anlagen ebenso zulässig, wie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Diese dürfen maximal die Hälfte der Dachfläche in Anspruch nehmen.

Die ausschließliche Festsetzung von Flachdächern setzt eine deutliche Bezugnahme zur Bebauung in der Neuen Mitte und unterstützt in der Planfolge das Entstehen einer homogenen Baustruktur entlang der Münchner Straße, die den Straßenraum angemessen fasst und eine gewisse Urbanität entstehen lässt.

In gestalterischer, aber auch in siedlungsökologischer Hinsicht trifft der Bebauungsplan weitere Regelungen zur Fassadengestaltung, zur Gestaltung von befestigten und unterbauten Flächen sowie zur Gestaltung von Stellplatzflächen. Werbeanlagen sind nur als dienende Nebenanlagen in Form von Schau- und Schrifftafeln an den Außenwänden der Gebäude oder als frei stehende Stelen zulässig und müssen sich in Umfang, Form und Farbgebung in die Architektur einfügen. Lichtwerbung ist nur in konstanter Lichtgebung zulässig. Die Regelungen leisten einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des räumlichen Umfeldes und zur Sicherung des städtebaulichen Niveaus.

### 5. Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist insgesamt gesichert. Die Versorgung erfolgt:

- mit Strom der E.ON Bayern AG
- mit Erdgas durch die SWM Infrastruktur GmbH
- mit Wasser durch Anschluss an das kommunale Versorgungsnetz
- mit Telekommunikationsleitungen der T-Com
- mit Fernwärme durch die Neue Energie Karlsfeld

Die Entsorgung erfolgt für:

- Schmutzwasser durch Anschluss an den kommunalen Schmutzwasserkanal
- Abfallentsorgung durch die ortsüblich beauftragten Firmen
- Niederschlagswasser durch Versickerung auf den einzelnen Baugrundstücken

Nach derzeitigem Ermessen sind durch die künftigen Nutzungen der Flächen keine Giftstoffe, schädlichen Abwässer oder das Anfallen von Sondermüll zu erwarten. Die anfallenden Abwässer und

Abfälle werden sich in Menge und Zusammensetzung in einem für ein Kerngebiet (MK) üblichen Umfang bewegen.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen, insbesondere die der Telekommunikation, sind unterirdisch zu verlegen. Auf die Einhaltung der Mindestabstände von Baumpflanzungen zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen wird in der Satzung hingewiesen. Anfallendes Abwasser wird im Trennsystem entsorgt. Schmutzwasser muss satzungsgemäß über den Schmutzwasserkanal der kommunalen Kläranlage zugeleitet werden. Ausreichende Kapazitäten sind vorhanden. Das anfallende Niederschlagswasser muss auf den einzelnen Grundstücksflächen durch geeignete technische Anlagen versickert werden. Hierzu sind entsprechende Flächen vorzusehen.

## **6. Immissionsschutz**

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen unter anderem die Belange des Umweltschutzes und damit auch die Belange des Immissionsschutzes zu prüfen. Neben dem Schallschutz müssen Belastungen durch Luftschadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Lichtemissionen und elektromagnetische Felder (EMF) in die planerischen Erwägungen mit einbezogen werden. Das Immissionsschutzrecht gibt dabei den Schutz vor Gefahren, erheblichen Beeinträchtigungen und erheblichen Belästigungen durch Immissionen vor, greift aber grundsätzlich erst auf der Ebene der Anlagenzulassung.

Nach § 50 BImSchG sind grundsätzlich die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

### **6.1 Schallschutz**

Die DIN 18005 *Schallschutz im Städtebau*, ist das wichtigste lärmtechnische Regelwerk für die Bauleitplanung. Sie dient der planerischen Abschätzung von Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen und enthält neben den Ermittlungsverfahren, nach denen sich für bestimmte Geräuscharten die voraussichtlichen Beurteilungspegel an bestimmten Immissionsorten rechnerisch ermitteln lassen, in ihrem Beiblatt 1 auch schalltechnische Orientierungswerte, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebiets verbundene Erwartung auf einen angemessenen Schutz vor Geräuscheinwirkungen zu erfüllen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 betragen für Kerngebiete (MK) 65 dB (A) tags und 55 dB (A) nachts.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97b besteht eine erhebliche Vorbelastung durch Geräusche, die aus dem Verkehrsaufkommen auf der Münchner Straße resultieren. Zur Klärung der Anforderungen an den Immissionsschutz wurde das Ingenieurbüro Müller-BBM, Planegg, mit der Ausarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung (Ergebnisbericht Nr. M81 690/1 mit Datum vom 30.06.2009) beauftragt.

### **6.2 Schalltechnische Beurteilung des Verkehrslärms**

Für den Abschnitt der Münchner Straße zwischen Gartenstraße und Allacher Straße geht die gutachterliche Bewertung von einer prognostizierten, durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge (DTV) für das Prognosejahr 2025 von 38.864 Fahrzeugen aus. Die aus dieser Verkehrsmenge resultierenden Beurteilungspegel betragen an den der Straße zugewandten Fassaden tags 74 bis 78 dB (A) und nachts 58 bis 71 dB (A) und überschreiten damit die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete (MK) um bis zu 13 dB (A) tags bzw. 16 dB (A) nachts. An den Gebäuderückseiten treten mit 51 bis 68 dB (A) tags bzw. 42 bis 57 dB (A) nachts deutlich geringere Beurteilungspegel auf, die teilweise nur noch unwesentlich die Orientierungswerte überschreiten.

Neben städtebaulichen Aspekten sind ausreichend wirksame Abschirmeinrichtungen, welche die Schallpegel im erforderlichen Maß vermindern könnten, wegen des geringen Abstandes der in der Planfolge möglichen Baukörper zur Straße, der Höhe der zu schützenden Gebäude und der Unterbrechungen durch Grundstückerschließungen nicht praktikabel. Auf der Grundlage dieser Erkenntnisse enthält der Bebauungsplan deshalb andere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, um für die künftigen Nutzer einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten zu können. So bestimmt der Bebauungsplan Nr. 97 b zum Einen, dass im Kerngebiet MK 1 Wohnnutzungen lediglich in Form eines erweiterten Bestandsschutzes auf der Grundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig, ansonsten aber unzulässig sind. Im Kerngebiet MK 2 ist eine Wohnnutzung gänzlich ausgeschlossen. Den Anforderungen des vorsorgenden Immissionsschutzes wird auf diese Weise hinreichend Rechnung getragen.

Weitergehend wird geregelt, dass zur Einhaltung niedriger Innenschallpegel in den Wohn- und Aufenthaltsräumen von Wohnungen und in den ruhebedürftigen Einzelbüros das resultierende Gesamtschalldämm-Maß  $R'_{w, res}$  der Außenbauteile nach DIN 4109, Tabelle 8 nachfolgend genannte Werte betragen muss. Detaillierte Angaben sind dem Ergebnisbericht Nr. M81 690/1 mit Datum vom 30.06.2009 des Ingenieurbüros Müller-BBM, Planegg, zu entnehmen:

**Tabelle 1:** Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Wohnungen und Büroräumen nach DIN A 4109, Tabelle 8

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	Beurteilungspegel Tag	erforderliches Schalldämm-Maß erf. $R'_{w, res}$ in dB	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. Ä.	Büroräume und Ähnliches
I	bis 55 dB(A)	bis 52 dB(A)	30	-
II	56 - 60 dB(A)	53 - 57 dB(A)	30	30
III	61 - 65 dB(A)	58 - 62 dB(A)	35	30
IV	66 - 70 dB(A)	63 - 67 dB(A)	40	35
V	71 - 75 dB(A)	68 - 72 dB(A)	45	40
VI	76 - 80 dB(A)	73 - 77 dB(A)	50	45

Da an den der Münchner Straße zugewandten Gebäudefassaden Verkehrsgeräuschbelastungen mit Außenschallpegeln  $L_m > 50$  dB (A) während der Nachtzeit auftreten können, sind bei der Erneuerung oder Änderung der Anlagen für bestehende Wohnnutzungen an diesen Fassaden ohne besondere schalltechnische Maßnahmen keine Schlaf- oder Kinderzimmer zulässig. Sofern eine ausreichende Belüftung nicht über Fenster an leisen Gebäudefassaden oder über durchgesteckte Räume zu leisen Gebäudefassaden hin möglich ist, sind hier Lüftungseinrichtungen über Wintergartenkonstruktionen (verglaste Logen oder Balkone) oder fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen notwendig. Bei Büroräumen oder sonstigen Räumen mit einer vergleichbaren Nutzung ist eine Stoßlüftung hinnehmbar.

### 6.3 Beurteilung von Gewerbelärm und Festlegung von Schallemissionskontingenten

Ohne entsprechende Vorkehrungen kann es geschehen, dass in einem Baugebiet mit gewerblichen Nutzungen (GE oder MK) bereits der erste Betrieb die Immissionsrichtwerte ausschöpft und dadurch die Genehmigung weiterer Betriebe oder die Erweiterung von Betrieben blockiert. Dies ist auch durch bereits bestehende Betriebe möglich. Aus diesem Grund trifft der Bebauungsplan Nr. 97b auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO Regelungen zu flächenbezogenen Schallemissionskontingenten, die festlegen, wie viel Schall je Quadratmeter Grundfläche emittiert werden darf, ohne dass die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten der Umgebung überschritten werden. Bei der Dimensionierung der Schallemissionskontingente nach DIN 45691 für die einzelnen Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 97b wurden die Vorbelastungen durch die festgesetzten immissionswirksamen höchstzulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) aus dem Bebauungsplan Nr. 83a „Neue Mitte Karlsfeld“ berücksichtigt. Ebenso wurden die Vorbelastungen der gewerblichen Einrichtungen (Kfz-Werkstatt, Tankstelle) südlich der Münchner Straße in die Beurteilung mit einbezogen. Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Schallemissionskontingenten können die angestrebten Immissionsrichtwerte und Planwerte an den maßgeblichen Immissionsorten in den angrenzenden Gebieten sicher eingehalten werden.

### 6.4 Sonstiger Immissionsschutz

Für das Plangebiet besteht eine Vorbelastung durch Lärm, Gerüche und Luftschadstoffe, die aber unterhalb von gesetzlich geregelten Grenzwerten oder der Erheblichkeitsschwelle im Sinne des Schutzstandards des BImSchG liegen. Schädliche Umweltwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft, die durch Staub, Gerüche, Erschütterungen, elektromagnetische Felder (EMF) und Licht (Lichtemissionen) bewirkt

werden können, sind auf der Grundlage des augenblicklichen Kenntnisstandes in der Planfolge nicht zu erwarten.

## **7. Grünordnung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz**

Mit der baulichen Nutzung des Umweltmediums Boden sind eine Vielzahl verschiedenartiger, teilweise gegenläufiger Wirkungen verbunden, die einen immanenten Konflikt zwischen Städtebau und Naturschutz begründen, da sich die gleichzeitige bauliche Nutzung des Bodens und der Schutz der wichtigsten natürlichen Bodenfunktionen und der damit unmittelbar zusammenhängenden Funktionen des Naturhaushaltes grundsätzlich gegenseitig ausschließen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist die Grünordnung das wichtigste Hilfsmittel zur Bewältigung des geschilderten Zielkonfliktes, indem sie sowohl die Sicherung und Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes, als auch die Ordnung und Gestaltung von Freiflächen unterstützt. Im Sinne eines ausgewogenen Planungskonzeptes ist deshalb die Grünordnung in den vorliegenden Bebauungsplan integriert.

### **7.1 Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung**

Der vorliegende Bebauungsplan ist ein weiterer wichtiger Schritt zur gestalterischen und funktionalen Neuordnung der Ortsmitte Karlsfelds im Sinne des städtebaulichen Leitbildes. Das Bebauungsplankonzept beschränkt sich bei der Festsetzung der Baugebiete auf Bereiche, die bislang bereits ein Baurecht auf der Grundlage des § 34 BauGB besitzen und mit entsprechenden baulichen und sonstigen Nutzungen belegt sind.

Der Baumbestand an der Münchner Straße wird überwiegend erhalten, lediglich im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße zur Neuen Mitte müssen bestehende Straßenbäume gefällt werden. Größere Einzelbäume in den rückwärtigen Grundstücksflächen sollen ebenso erhalten bleiben und sind entsprechend planungsrechtlich gesichert. Die bestehenden Bäume werden durch neue Baumpflanzungen entlang der Münchner Straße, der Gartenstraße und der neuen Erschließungsstraße ergänzt, die einen wesentlichen Beitrag zur Straßenraumgestaltung leisten. Als Straßenbäume sollten standortheimische Bäume II. Wuchsordnung Verwendung finden, um neue Lebensräume insbesondere für die Avifauna zu schaffen. Regelungen zur Gestaltung von Stellplatzflächen, zur Fassaden- und Dachbegrünung haben neben gestalterischen Aspekten auch vielfältige siedlungsökologische Zielsetzungen und fungieren als Maßnahmen zur Verminderung von Eingriffsfolgen. So steht aus städtebaulicher Sicht die Gliederung, Gestaltung und Durchgrünung der Siedlungsfläche und damit die Verbesserung der Erlebnis- und Aufenthaltsqualität öffentlicher und privater Räume im Vordergrund; in ökologischer Hinsicht setzen die Bepflanzungen Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege um und unterstützen die Bewältigung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Bei der Auswahl der Bepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen sind die besonderen Standortverhältnisse (z.B. intensive Begrünung von Tiefgaragen) sowie die Platzverhältnisse zu berücksichtigen und soweit möglich für alle Bereiche standortgerechte heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Die standortgerechte Artenauswahl ist eine grundlegende Voraussetzung für die Vitalität, Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzung und begünstigt zeitgleich die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna.

Um die Zielvorstellungen des Bebauungsplans umsetzen zu können, muss den Anträgen der Einzelbaumaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren und im Freistellungsverfahren jeweils ein Freiflächengestaltungsplan beigelegt werden, der die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans weiter detailliert.

### **7.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**

Die allgemeinen umweltbezogenen Zielvorstellungen leiten sich aus dem städtebaulichen Leitbild sowie aus den Grundsätzen und Zielen der kommunalen Landschaftsplanung ab. Ziel ist eine umweltgerechte Standortwahl und eine optimierte Nutzungszuordnung, wodurch ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geleistet wird. Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen in folgenden Teilbereichen:

- Berücksichtigung der Lärmimmissionen aus angrenzenden Verkehrsnutzungen und der geplanten Nutzung
- Berücksichtigung des Ortsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung

- den natürlichen Gegebenheiten Rechnung tragende Abgrenzungen zwischen den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Rücksichtnahme auf die ökologischen Faktoren des Naturhaushalts und des (optischen) Beziehungsgefüges bei der Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeiten (z.B. der Höhenentwicklung der Baukörper, Bauwerksbegrünung usw.)
- Anforderungen an eine naturschonende Ausgestaltung erforderlicher Bodenbefestigungen (z.B. bei Stellplatzflächen)

Insbesondere kann auch die Standortwahl des Planvorhabens im planungsrechtlichen Innenbereich auf derzeit bereits baulich genutzten Flächen als grundsätzliche Vermeidungsmaßnahme angesehen werden, da dadurch eine unmittelbare Beeinträchtigung von Lebensräumen und Arten sowie ein Verlust von Boden oder natürlichen Bodenfunktionen in der freien Landschaft vermieden wird. Die schutzgutbezogenen Vermeidungsmaßnahmen sind im Teil II „Umweltbericht“ erläutert.

### 7.3 Eingriffsregelung

Hauptaufgabe des Folgenbewältigungsprogramms der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist die Ermittlung und Bewertung der nachteiligen Planfolgen für Natur und Landschaft. § 18 Abs. 1 BNatSchG (2010) sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB legt darüber hinaus fest, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUMS FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, ERGÄNZTE FASSUNG JANUAR 2003, führt dazu in der Fußnote zur Liste 1a aus, dass die Bebauung bzw. Inanspruchnahme von bereits versiegelten Flächen in der Regel keinen Eingriff in Natur und Landschaft nach sich zieht.

Die bestehenden bzw. durch den Bebauungsplan Nr. 83a planungsrechtlich bereits gesicherten Verkehrsflächen der Gartenstraße, Münchner Straße und der neuen Erschließungsstraße benötigen keinen Kompensationsbedarf. Auch die bereits versiegelten Flächen der Grundstücke Fl. Nr. 725 (Geschäftshaus und Parkplatz), 726/2 (Parkplatz) und 726 (Tankstelle) lösen kein Kompensationserfordernis aus. Lediglich die Flächen der Baugebiete, die das auf der Grundlage des § 34 BauGB derzeit bereits bestehenden Baurechts in einem mehr als unerheblichen Umfang erweitern, verursachen in der Planfolge ein flächenhaftes Kompensationserfordernis.

Da der bayerische Leitfaden für die Eingriffsregelung zur Vereinfachung der Berechnungsmethode immer vom Baugebiet oder Teilflächen davon als der kleinsten Berechnungseinheit ausgeht, ist für die Flächen, auf denen eine Nachverdichtung erfolgt, zunächst der Ausgleichsbedarf für die aktuelle Planung mit erhöhtem Baurecht zu ermitteln und davon der theoretische Ausgleichsbedarf für das schon bestehende Baurecht abzuziehen. Dadurch gewährleistet der Leitfaden, dass bestehende Baurechte nach § 34 BauGB im Rahmen einer Nachverdichtung angemessen berücksichtigt werden. Entsprechend der Berechnungsmethode beläuft sich der verbleibende Ausgleichsbedarf des Bebauungsplans Nr. 97b auf 3.345 m<sup>2</sup>. Er wird vom Ökokonto der Gemeinde, Fl. Nr. 798, Gemarkung Ampermoching, abgebucht. Es stehen ausreichende Flächen hierfür zur Verfügung. Ausführliche Angaben zur Ermittlung des verbleibenden Ausgleichsbedarfs finden sich in Teil II Umweltbericht, Abschnitt 4.2.

### 7.4 Belange des besonderen Artenschutzes

Im Rahmen der Eingriffsregelung finden zwar die Bestandteile des Naturhaushaltes in der bauleitplanerischen Abwägung Berücksichtigung, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterscheidet aber zwischen dem allgemeinen und dem besonderen Artenschutz für Tiere und Pflanzen, wobei lediglich der allgemeine Artenschutz Bestandteil des Naturhaushaltes und als solcher in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Durch die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt damit aber keine Prüfung der Belange des besonderen Artenschutzes.

Der besondere Artenschutz ist in §§ 44 ff. BNatSchG (2010) geregelt. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die sog. Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG beachtlich, da diese der Erforderlichkeit eines Bebauungsplans in dem Umfang entgegen stehen können, in dem sie geeignet sind, ein in der Planfolge zulässiges Vorhaben zu verhindern, weshalb die Gemeinde mögliche artenschutzrechtlichen Verbote bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung prüfen muss. Die Prüfung erfolgte anhand einer Potentialabschätzung. Nach Auswertung des kommunalen Landschaftsplans, der amtlichen Biotopkartierung, des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP), Rückfragen bei Fachbehörden und eigenen Erhebungen vorort, liegen zwar keine Hinweise auf Vorkommen von besonders geschützten

Tier- oder Pflanzenarten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97b vor, die abiotische und biotische Ausstattung des Areals ist aber als Lebensraum für gehölz- und gebäudebrütende Vogelarten sowie für Fledermäuse geeignet.

Da in der Planfolge der Verlust von Sträuchern, Gehölzgruppen und einzelnen Bäumen sowie der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen zu erwarten ist, kann eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder eine damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von einzelnen Individuen oder ihrer Entwicklungsformen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Ein Verbotstatbestand liegt allerdings dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Im Bebauungsplan wurden deshalb Regelungen (Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen) getroffen, welche eine Schädigung oder Störung von europäischen Vogelarten und von Fledermausarten verhindern (z.B. zeitliche Beschränkungen zur Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit). Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass in der Planfolge die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt bleibt. Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist dann auszuschließen.

---

## **8. Altlasten**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97b liegen keine Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von bodengefährdenden Stoffen oder Altlasten vor, die eine Planung ver- oder behindern könnten.

---

## **9. Brandschutz**

Die Belange des abwehrenden Brandschutzes sowie eine ausreichende Erschließung der Flächen für die Feuerwehr sind berücksichtigt, soweit sie Regelungsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sind.

---

## **10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Die Durchführung von bodenordnenden Maßnahmen ist nicht vorgesehen.

---

## **11. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Weder im Plangebiet selbst noch im näheren städtebaulichen Umfeld befinden sich denkmalgeschützte Bauwerke. Im Planungsbereich können aber Bodendenkmäler vorhanden sein. Auf die Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG), insbesondere Art. 7 und 8 wird hingewiesen. Die ggf. notwendigen Untersuchungen können einen größeren Umfang annehmen und dadurch die Planungsphase deutlich verlängern und Kosten verursachen.

---

## **12. Ergebnis der Umweltprüfung**

Der Inhalt des Bebauungsplans Nr. 97b umfasst die planungsrechtliche Sicherung eines Kerngebiets. Ziel der Planung ist die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Gebietes östlich der Münchner Straße zwischen Gartenstraße und Krenmoosstraße als funktionale und strukturelle Ergänzung des Zentrums an der Gartenstraße („Neue Mitte Karlsfeld“). Geeignete Alternativstandorte stehen nicht zur Verfügung. In der Planfolge sind gering erhebliche Beeinträchtigungen der bislang bereits baulich genutzten Flächen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Grundwasser zu erwarten.

Auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ist der in der Planfolge zu erwartende Eingriff hinsichtlich seiner Schwere beurteilt und der verbleibende Ausgleichsbedarf als Größenordnung beziffert worden. Der Bebauungsplan enthält umfassende Regelungen zu Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie zum verbleibenden Ausgleichsbedarf, der auf dem Ökokonto der Gemeinde nachgewiesen wird.

Unter Beachtung der Festsetzungen sowie der Maßnahmen zur Grünordnung, Vermeidung und Minimierung der Eingriffsfolgen und deren Ausgleich, verbleiben durch das Vorhaben in planungsrechtlicher Hinsicht nachfolgend keine dauerhaften negativen Umweltwirkungen in einem mehr als unerheblichen Umfang.

### 13. Sonstige abwägungsbedürftige Belange

Sonstige, mehr als geringfügige oder schutzbedürftige Belange sind derzeit nicht ersichtlich.

### 14. Städtebauliche Kennzahlen

Fläche des Geltungsbereichs:	F =	ca.	22.925m <sup>2</sup>	100,0 %
davon:				
• Kerngebiet (MK)	F =	ca.	14.670 m <sup>2</sup>	64,0 %
• Verkehrsflächen, Bestand	F =	ca.	8.255 m <sup>2</sup>	36,0 %
bei einer höchstzulässigen GRZ von 0,8 zulässige Grundfläche im MK nach § 19 BauNVO	F =			11.736 m <sup>2</sup>
bei einer höchstzulässigen GFZ von 2,2 zulässige Geschoßfläche im MK nach § 20 BauNVO	F =			32.274 m <sup>2</sup>
nachzuweisender verbleibender Ausgleichsbedarf	F =			3.345 m <sup>2</sup>

## Teil II Umweltbericht

### 1. Einleitung

Um die Auswirkungen des gemeindlichen Planvorhabens auf die einzelnen Schutzgüter abschätzen zu können, ist eine Umweltprüfung notwendig. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in das Abwägungsergebnis des Plankonzeptes eingeflossen und im nachfolgenden Umweltbericht als einem gesonderten Bestandteil der Begründung zusammengefasst. Mit der Novellierung des BauGB 2004 ist auch die Abarbeitung des Folgenbewältigungsprogramms der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in die Umweltprüfung inhaltlich integriert.

#### 1.1 Kurzdarstellung des Plangebietes sowie von Zielen und Inhalten des Bebauungsplans

Der ca. 22.925 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97b liegt östlich der Münchner Straße zwischen Gartenstraße und Krenmoosstraße. Das Planungsgebiet liegt unmittelbar an der Münchner Straße, ist Teil des planungsrechtlichen Innenbereichs und derzeit bereits baulich genutzt. Die Münchner Straße spielt eine wichtige Rolle als überörtliche Hauptverbindungsstraße (Bundesstraße B 304) und weist eine sehr hohe Verkehrsbelastung, verbunden mit entsprechend hohen Emissionen auf.

Die Gemeinde Karlsfeld beabsichtigt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 97b ihre Innerortsentwicklung durch die funktionale und strukturelle Ergänzung der Neuen Mitte (Zentrum an der Gartenstraße) weiterzuführen. Hierfür wird ein Kerngebiet (MK) planungsrechtlich gesichert. Die Erschließung ist durch die angrenzenden Straßen (Münchner Straße und Gartenstraße) sowie eine im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 83a planungsrechtlich gesicherte zweite Zufahrtsstraße zur Neuen Mitte Karlsfeld gewährleistet. Für den Bereich dieser Straße wird der Bebauungsplan Nr. 83a durch den Bebauungsplan Nr. 97b ersetzt.

#### 1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die sog. Bodenschutzklausel dient dem Schutz der Freifläche vor einem übermäßigen Flächenverbrauch, aber auch dem Schutz sonstiger ökologischer Bodenfunktionen. Als praktische Konsequenz aus den Anforderungen der Bodenschutzklausel unterliegen Bauleitpläne einer Darlegungspflicht zum Umfang der Bodeninanspruchnahme sowie deren Notwendigkeit. Die Regelungsinhalte des Bebauungsplans Nr. 97b legen Bodennutzungen in folgendem Umfang fest:

<b>Fläche des Geltungsbereichs:</b>	<b>F =</b>	<b>ca.</b>	<b>22.925 m<sup>2</sup></b>
davon:			
• Kerngebiet (MK)	F =	ca. 14.670 m <sup>2</sup>	64,0 %
• Verkehrsflächen, Bestand	F =	ca. 8.255 m <sup>2</sup>	36,0 %

Die Gesamtfläche des Baugebietes MK beträgt 14.670 m<sup>2</sup>. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer GRZ 0,8 als Höchstmaß bestimmt. Die Regelung lässt eine Grundfläche nach § 19 BauNVO von 11.736 m<sup>2</sup> für alle baulichen Anlagen zu. Auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung darf die GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden. Die Regelung ermöglicht somit eine zulässige Versiegelung des Baugebietes MK in einem Umfang von 14.670 m<sup>2</sup> als Höchstmaß. Verkehrsflächen in einem Umfang von insgesamt 8.255 m<sup>2</sup> sind derzeit bereits vorhanden bzw. planungsrechtlich gesichert.

Auch die vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans umfassten Baugrundstücke sind derzeit bereits baulich genutzt und teilweise erheblich versiegelt (Tankstelle, Parkplatz). Sie liegen im planungsrechtlichen Innenbereich und verfügen über Baurechte auf der Grundlage des § 34 BauGB, die durch die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 97b neu geordnet und erweitert werden.

### **Bewertung**

Der Inhalt des Bebauungsplans Nr. 97b ist als wichtiger Beitrag zum städtebaulichen Leitbild der Innerortsentwicklung zu werten. Die Festsetzung des Kerngebietes MK steht in einem engen funktionalen Bezug zur baulichen Entwicklung des Zentrums an der Gartenstraße („Neue Mitte Karlsfeld“) sowie der künftigen Wohnbauentwicklung im Bereich der Wögerwiese. Für die Realisierung des beabsichtigten Vorhabens und eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Bereichs ist das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung in dem ermittelten Umfang notwendig und angemessen.

Die im Bebauungsplan Nr. 97b planungsrechtlich gesicherten Verkehrsflächen sind derzeit bereits baulich vorhanden bzw. planungsrechtlich gesichert und für eine geordnete städtebauliche Entwicklung notwendig und angemessen. Die Lage des Plangebietes im zentralen Bereich der Gemeinde Karlsfeld sowie der ermittelte Flächenverbrauch tragen dem Grundsatz nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung, da in der Planfolge lediglich derzeit bereits baulich genutzte Flächen in integrierter Lage und keine Konflikt- oder Ausschlussflächen in Anspruch genommen werden.

### **1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97b sind die Ziele und Grundsätze von Fachgesetzen und Fachgutachten zu berücksichtigen.

Für das Bauleitplanverfahren sind die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 des BNatSchG (2010) sowie die Anforderungen der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 2 Abs. 4 und 2a BauGB beachtlich. Daneben finden die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG), sowie die Immissionsschutzgesetzgebung und die Abfall- und Abwassergesetzgebung Berücksichtigung.

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 Büro Luska, Karrer und Partner, Dachau, beauftragt einen neuen kommunalen Landschaftsplan zu erstellen. Der Entwurf des Landschaftsplans liegt in der Fassung vom November 2004 vor und ist in den Entwurf des Flächennutzungsplans vom 26.11.2009 integriert. Er formuliert für das Planungsgebiet folgende Grundsätze und Ziele:

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

Die umweltrelevanten Auswirkungen der Bauleitplanung wurden im Rahmen einer Umweltprüfung in dem nach Maßgabe des Baugesetzbuchs erforderlichen Umfang untersucht und werden im



vorliegenden Umweltbericht ausführlich dargelegt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in die Abwägungsentscheidung zum Bebauungsplan Nr. 97b eingeflossen.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Ziel der Bestandsaufnahme ist es, die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Vor dem Hintergrund der Bestandserfassung und Bestandsbewertung der verschiedenen Schutzgüter, erfolgt im Anschluss die Bewertung der in der Planfolge zu erwartenden Umweltauswirkungen. Diese wird in Anlehnung an den Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der OBERSTEN BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN (2007) vorgenommen. In einem ersten Schritt werden die in der Planfolge von einem Vorhaben ausgehenden möglichen Wirkfaktoren ermittelt. Hierbei handelt es sich um Einflussgrößen, die letztendlich zu Beeinträchtigungen der Umwelt und ihrer Bestandteile führen können. Die anschließende Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ in Form einer dreistufigen Bewertungsskala hinsichtlich einer geringen, mittleren oder hohen Erheblichkeit.

Die im Rahmen der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung beachtlichen Schutzgüter werden auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUMS FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003) hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild analysiert und einer Kategorie einer dreistufigen Bewertungsskala zugeordnet (Kategorie I geringe Bedeutung, Kategorie II mittlere Bedeutung, Kategorie III hohe Bedeutung). Analyse und Bewertung erfolgen ebenfalls verbal-argumentativ.

### **2.1 Bestandserfassung, Bewertung des Umweltzustandes und möglicher Umweltwirkungen in der Planfolge**

Zur differenzierten Beurteilung möglicher Auswirkungen der beabsichtigten Bodennutzung werden die von Veränderungen betroffenen Schutzgüter bzw. Umweltmedien und deren Funktionszusammenhänge untersucht. Die Aussagen orientieren sich an der zur Zeit der Ausarbeitung (Frühjahr / Sommer 2010) vorhandenen Datenlage. Hierfür wurde eine dem Planungsmaßstab angemessene Bestandserhebung vorort durchgeführt. Daneben stützt sich die Beurteilung und Erläuterung der Umweltbelange auf die Auswertung vorhandener Datengrundlagen.

#### **Schutzgut Mensch**

Jedes Ergebnis eines Bauleitplanverfahrens kann sich durch nachteilige Immissionen aller Art unmittelbar oder mittelbar auf den Menschen auswirken. Dies gilt sowohl für neu zugelassene emittierende Nutzungen (z.B. neue Bauflächen, neue Verkehrsflächen, neue Anlagen und Betriebe etc.), die bestehende oder gleichfalls neu zugelassene Wohnnutzungen beachtlichen Immissionen aussetzen können, als auch für vorhandene oder neu zugelassene Wohnnutzungen, die ihrerseits bereits bestehenden Immissionen ausgesetzt werden. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97b spielen Wohnnutzungen aufgrund der hohen Verkehrslast der Münchner Straße ebenso eine untergeordnete Rolle wie im unmittelbar angrenzenden Umfeld.

#### **Verkehrslärm**

Für den Abschnitt der Münchner Straße zwischen Gartenstraße und Allacher Straße geht die gutachterliche Bewertung des IB Müller-BBM von einer prognostizierten, durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge (DTV) für das Prognosejahr 2025 von 38.864 Fahrzeugen aus. Die aus dieser Verkehrsmenge resultierenden Beurteilungspegel betragen an den der Straße zugewandten Fassaden tags 74 bis 78 dB (A) und nachts 58 bis 71 dB (A) und überschreiten damit die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete (MK) um bis zu 13 dB (A) tags bzw. 16 dB (A) nachts. An den Gebäuderückseiten treten mit 51 bis 68 dB (A) tags bzw. 42 bis 57 dB (A) nachts deutlich geringere Beurteilungspegel auf, die teilweise nur noch unwesentlich die Orientierungswerte überschreiten.

Neben städtebaulichen Aspekten sind ausreichend wirksame Abschirmeinrichtungen, welche die Schallpegel im erforderlichen Maß vermindern könnten, wegen des geringen Abstandes der in der Planfolge möglichen Baukörper zur Straße, der Höhe der zu schützenden Gebäude und der Unterbrechungen durch Grundstückerschließungen nicht praktikabel. Auf der Grundlage dieser Erkenntnisse muss der Bebauungsplan deshalb andere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen treffen, um für die künftigen Nutzer einen ausreichenden Schallschutz zu gewährleisten. Es wird deshalb bestimmt, dass im Kerngebiet MK 1 Wohnnutzungen lediglich in Form eines erweiterten Bestandsschutzes auf der Grundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig, ansonsten aber unzulässig sind. Im Kerngebiet MK 2 ist eine Wohnnutzung gänzlich ausgeschlossen. Den

Anforderungen des vorsorgenden Immissionsschutzes wird auf diese Weise hinreichend Rechnung getragen.

Da an den der Münchner Straße zugewandten Gebäudefassaden Verkehrsgeschallbelastungen mit Außenschallpegeln  $L_m > 50$  dB (A) während der Nachtzeit auftreten können, sind bei der Erneuerung oder Änderung der Anlagen für bestehende Wohnnutzungen an diesen Fassaden ohne besondere schalltechnische Maßnahmen keine Schlaf- oder Kinderzimmer zulässig. Sofern eine ausreichende Belüftung nicht über Fenster an leisen Gebäudefassaden oder über durchgesteckte Räume zu leisen Gebäudefassaden hin möglich ist, sind hier Lüftungseinrichtungen über Wintergartenkonstruktionen (verglaste Logen oder Balkone) oder fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen notwendig. Bei Büroräumen oder sonstigen Räumen mit einer vergleichbaren Nutzung ist eine Stoßlüftung hinnehmbar.

Zur Einhaltung niedriger Innenschallpegel in den Wohn- und Aufenthaltsräumen von Wohnungen und in den ruhebedürftigen Einzelbüros muss das resultierende Gesamtschalldämm-Maß  $R'_{w, res}$  der Außenbauteile nach DIN 4109, Tabelle 8, bestimmte Werte einhalten, die in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. Nr. M81 690/1 mit Datum vom 30.06.2009 dargestellt sind.

#### **Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge**

Die Ergebnisse der schalltechnischen Beurteilung des Verkehrslärms verdeutlichen den Konflikt selbst zwischen einer geplanten Kerngebiets-, also überwiegend gewerblichen Nutzung und der bestehenden Vorbelastung des Gebietes durch Verkehrslärmimmissionen, die von der Münchner Straße ausgehen. Zur Bewältigung des Konflikts trifft der Bebauungsplan entsprechende Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Die beabsichtigte Bebauung entlang der Münchner Straße ist auch wichtig für eine spätere Wohnbauentwicklung im Bereich der Wögerwiese, da nur durch einen baulichen Lärmschutz in Form eines mehr oder minder geschlossenen Riegels eine wirksame Lärminderung für die schutzbedürftige Wohnnutzung im rückwärtigen Bereich erzielt werden kann. Im Kerngebiet MK 1 können Wohnnutzungen nur in Form eines erweiterten Bestandsschutzes auf der Grundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO zugelassen werden. Darüber hinaus sind Wohnnutzungen in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 ausgeschlossen.

#### **Gewerbelärm**

Die in der TA Lärm enthaltenen Immissionsrichtwerte beziehen sich auf die Summe aller auf einen Immissionsort einwirkenden Geräuschimmissionen gewerblicher Schallquellen. Ohne entsprechende Vorkehrungen kann es geschehen, dass in einem Baugebiet mit gewerblichen Nutzungen (GE oder MK) bereits der erste Betrieb die Immissionsrichtwerte ausschöpft und dadurch die Genehmigung weiterer Betriebe oder die Erweiterung von Betrieben blockiert. Dies ist auch durch bereits bestehende Betriebe möglich. Aus diesem Grund trifft der Bebauungsplan Nr. 97b auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO Regelungen zu flächenbezogenen Schallemissionskontingenten, die festlegen, wie viel Schall je Quadratmeter Grundfläche emittiert werden darf, ohne dass die Immissionsrichtwerte in der Umgebung überschritten werden.

#### **Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge**

Der Bericht M81 690/4 mit Datum vom 17.06.2010 beurteilt das Planvorhaben in schalltechnischer Hinsicht, bewertet die Schallimmissionen in der Umgebung und legt entsprechende Schallemissionskontingenten fest. Bei der Dimensionierung der Schallemissionskontingente nach DIN 45691 für die einzelnen Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 97b wurden die Vorbelastungen durch die festgesetzten immissionswirksamen höchstzulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) aus dem Bebauungsplan Nr. 83a „Neue Mitte Karlsfeld“ ebenso berücksichtigt, wie die Vorbelastungen der gewerblichen Einrichtungen (Kfz-Werkstatt, Tankstelle) südlich der Münchner Straße. Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Schallemissionskontingenten können die angestrebten Immissionsrichtwerte und Planwerte an maßgeblichen Immissionsorten in den angrenzenden Gebieten sicher eingehalten und damit schädlichen Umwelteinwirkungen vorgebeugt werden.

#### **Sonstiger Immissionsschutz**

Für das Plangebiet besteht eine Vorbelastung durch Gerüche und Luftschadstoffe. Unter Einhaltung der technischen Normen und fachgesetzlichen Bestimmungen kann davon ausgegangen werden, dass Richt- oder Grenzwerte weder erreicht, noch überschritten werden. Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt, Abfälle werden verwertet, wiederaufbereitet oder, sofern dies nicht möglich ist, ebenfalls ordnungsgemäß entsorgt.

**Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge**

Grundsätzlich sind in der Planfolge für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97b Emissionen durch Erschütterungen, elektromagnetische Felder und Licht in einem für die zulässigen Nutzungen üblichen Umfang zu erwarten und hinnehmbar. Schädliche Umweltwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft, die durch Staub, Gerüche, Erschütterungen, elektromagnetische Felder (EMF), Erschütterungen und Licht (Lichtemissionen) bewirkt werden können, sind auf der Grundlage des augenblicklichen Kenntnisstandes in der Planfolge nicht zu erwarten.

**Erholung**

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

**Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge**

Das Plangebiet selbst, sowie das unmittelbare und weitere Umfeld stellen aufgrund der bisherigen Nutzung kein Areal dar, das eine besondere Eignung für die Naherholung aufweisen würde. Ein Verlust eines wohnungsnahen Erholungsraums wird durch die Planungsabsicht nicht bewirkt. Hingegen wird durch die Zentrumsplanung „Neue Mitte Karlsfeld“ ein attraktives städtebauliches Umfeld mit einer hohen Aufenthaltsqualität geschaffen. Die Konzeption des Bebauungsplans Nr. 97b ergänzt und unterstützt dieses Planungsziel.

**Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, d.h. dass ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen sind.

Die Lage des Planungsgebiets in der Ortslage sowie die bisherige bauliche Nutzung ließen typische Siedlungsbiotope entstehen, in denen menschliche Aktivitäten einen entscheidenden Faktor spielen und die Artenzusammensetzung entsprechend verarmt ist. Bedeutende faunistischen Vorkommen sind deshalb nicht festzustellen. Die Vegetation ist ebenfalls geprägt durch die derzeit intensive menschliche Nutzung der Flächen. Sie besteht überwiegend aus Ziergehölzen, Gebüsch, Einzelbäumen und Rasen- bzw. Wiesenflächen. Ohne menschliche Einflussnahme auf die Natur würde sich aufgrund des Standortpotentials (nach Seibert, 1965) im Planungsgebiet ein Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum) entwickeln.

**Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge**

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterscheidet zwischen dem allgemeinen und dem besonderen Artenschutz für Tiere und Pflanzen. Der allgemeine Artenschutz (wild lebende Tiere und Pflanzen) ist Bestandteil des Naturhaushaltes. Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes wiederum ist Bestandteil der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und als solche in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Im vorliegenden Planungsumgriff befinden sich ausschließlich Siedlungsbiotope. Für den Artenschutz spielen sie nur eine geringe Rolle (z.B. als Nahrungs- und Deckungsraum für Tiere), weshalb Eingriffe in die Pflanzenwelt und die Lebensräume von Tieren im Planungsgebiet nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen führen. (Bewertungskategorie I, oberer Wert)

**Schutzgut Boden / Geologie**

Naturräumlich gehört das Untersuchungsgebiet zur Einheit „Münchner Ebene“ (51), die sich mit einer leichten Neigung von der Moränenlandschaft im Süden Münchens bis zum tertiären Hügelland erstreckt. Das Gemeindegebiet Karlsfeld liegt größtenteils im Bereich des Dachauer Mooses (Einheit 051-A), das als topogenes Quell- oder Sickermoor durch zufließendes und hoch anstehendes, mineralstoffhaltiges Grundwasser entstanden ist und ehemals eines der großen Niedermoore am Nordrand der Münchener Ebene war. Mit der Feldgedinger bzw. Menzinger Schotterzunge ragen noch die Enden zweier glazifluvialer Schotterstränge in das Gemeindegebiet. Die Schotterfluren heben sich gleichsam als breite, in ihrer Längsachse aufgewölbte, trockene Halbinseln von den umgebenden An- und Niedermoorgebiet ab. Abhängig von den anstehenden Ausgangsgesteinen, der Lage, Exposition und den klimatischen Verhältnissen bildete sich im Gemeindegebiet ein kleinteiliges Mosaik unterschiedlicher Bodentypen aus.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97b liegt am Rande der Würmaue im Bereich der Menzinger Schotterzunge, die sich durch einen grundwasserfernen, humusreichen, aus carbonatreichem Schotter entstandenen Bodentyp (Pararendzina) auszeichnet. Die Pararendzina ist flachgründig mit einer schwach bis mäßig sauren Bodenreaktion. Sie besitzt eine hohe Durchlässigkeit und ein geringes Filtervermögen mit einer mittleren Sorptionskapazität.

#### **Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge**

Die Überprägung der Böden im Planungsgebiet durch die intensive bauliche Nutzung und die teilweise erhebliche Versiegelung ist als Vorbelastung zu beurteilen, weshalb nur eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vorliegt (Bewertungskategorie I, oberer Wert).

Mit den Regelungen des Bebauungsplans wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet, der den Umfang der bislang auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässigen baulichen Nutzung deutlich erhöht, da in der Planfolge bis zu 100 % des räumlichen Geltungsbereichs versiegelt werden können. Aus dieser Tatsache leiten sich für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97b maßgebliche Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab.

#### **Schutzgut Wasser**

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu gestalten, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Natürliche Fließgewässer sowie Hang- oder Sickerwässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Die Grundwasserverhältnisse sind bestimmt durch den geologischen Aufbau der Münchener Schotterebene. Im Gemeindegebiet Karlsfeld befindet sich im Ortsteil Rothschaige eine Grundwassermessstation des WWA München. Der Grundwasserhorizont befindet sich dort im Mittel ca. 1,0 m unter der Geländeoberkante. Genauere Angaben zur Grundwassersituation unmittelbar innerhalb des Planungsgebietes können nicht gemacht werden. Durch das vergleichsweise hoch anstehende Grundwasser, die dadurch bedingte geringe Filterstrecke und das geringe Filtervermögen des anstehenden Bodens besteht eine mäßige bis hohe Empfindlichkeit des Grundwasserkörpers gegenüber Schadstoffeinträgen.

Die sichere und ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Abwässer wird durch eine Anbindung an das bestehende kommunale Abwassersystem gewährleistet, so dass keine wassergefährdenden Stoffe ungereinigt in die Vorflut gelangen.

#### **Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge**

Durch die bestehende bauliche und sonstige Nutzung ist der überwiegende Teil des Untersuchungsgebietes derzeit bereits versiegelt. Lediglich die unversiegelten Flächen leisten aufgrund ihrer Funktion für die Abflussregulation, die Grundwasserneubildung und die Retention einen positiven Beitrag zum Wasserhaushalt (Bewertungskategorie II, unterer Wert). Wegen der in der Planfolge zu erwartenden zusätzlichen Flächenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen. Einer ebenso erheblichen Umweltauswirkung kommt ein mögliches Eindringen von Fundamenten und Unterbauungen der künftigen Baukörper in den hoch anstehenden Grundwasserkörper gleich.

#### **Klima / Luft**

Großräumig liegt das Gemeindegebiet Karlsfeld im mäßig feuchten und mäßig kühlen Klimabezirk des Voralpenlandes. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt bei ca. 850 mm, die Jahresmitteltemperatur bei etwa 7,5° C. Bis auf die relativ große Nebelhäufigkeit weist das Großklima keine Besonderheiten auf. Für die Aussagen des Flächennutzungsplans ist aber weniger das Großklima, als vielmehr das Geländeklima von Bedeutung. Abhängig von der Geländeform, den Bodenverhältnissen, der Exposition und der Flächennutzung ergeben sich unterschiedliche kleinklimatische Wirkungen. Bebaute Gebiete mit ihrem hohen Anteil an versiegelten Flächen (Baukörper, asphaltierte Straßen und Wege, Zufahrten, Parkplätze oder Hofflächen sowie weitgehend vegetationslose oder -arme Flächen) bewirken etwa eine stärkere Aufheizung der umgebenden Luft als unbebaute, mit dichter Vegetation bewachsene Flächen. Die ohnehin schon wahrnehmbaren Merkmale eines Stadtklimas werden so in der Folge des Bebauungsplans durch den Anstieg einer verkehrlichen und allgemeinen Erwärmung und einer abnehmenden Luftzirkulation infolge der zusätzlichen Versiegelung weiter verstärken.

**Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge**

Das Untersuchungsgebiet besitzt derzeit bereits Charakteristika eines Stadtklimas (Bewertungskategorie I, unterer Wert). Durch die Umsetzung des Bodennutzungskonzeptes gehen die noch verbliebenen Ausgleichsfunktion im Bereich der Garten- und Wiesen- und Weideflächen verloren und rufen dadurch eine nicht unerhebliche Umweltwirkung hervor. Da in das Plangebiet die stark befahrene Münchner Straße einwirkt, sind zudem Vorbelastungen und Empfindlichkeiten für die Klima- und Luftsituation aus Verkehrsemissionen zu nennen. Es handelt sich insbesondere um die Schadstoffe Benzol, Ruß, NO<sub>2</sub>, und CO<sub>2</sub>.

**Schutzgut Ortsbild**

Neben dem bereits angesprochenen Leistungsvermögen des Naturhaushalts enthält die räumliche Umwelt auch ein strukturelles Schutzgut, das auf das sinnliche Erleben durch den Menschen gerichtet ist und sich u.a. auch in ihrem Erholungspotential äußert. Unter Landschaftsbild wird die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft verstanden, wobei das Ortsbild einen räumlichen Ausschnitt, bezogen auf den Siedlungsbereich darstellt.

Das Landschaftsbild umfasst alle wesentlichen Strukturen der Landschaft, ungeachtet dessen, ob sie historisch oder aktuell, ob sie natur- oder kulturbedingt sind. Gleiches gilt auch für das Ortsbild, wengleich der kulturelle Eintrag dabei überwiegt. Dadurch, dass das Landschafts- und Ortsbild subjektiv wahrgenommen wird, sind nicht nur die Strukturen, sondern auch deren Bedeutungsgehalte wesentlich. Neben den Einzelelementen des Landschafts- und Ortsbildes spielt ihre Zusammenschau eine wichtige Rolle (Ensemblewirkung, Raumqualitäten).

**Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge**

Das Planungsgebiet ist eben und besitzt eine sehr amorphe Baustruktur, ohne klar ablesbare Raumkanten. Das Bild der Münchner Straße tritt deshalb eher als „Wildwest-Boulevard“ denn als urbaner Straßenraum in Erscheinung. Durch die kleinteilige offene Baustruktur in Verbindung mit der intensiven baulichen und verkehrlichen Nutzung ist das Ortsbild stark beeinträchtigt und die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums gering. (Bewertungskategorie I, unterer Wert)

**Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind u.a. Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, also architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

**Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge**

In der Planfolge geht ein weiteres Zeugnis der bäuerlichen Wurzeln Karlsfelds verloren, da u.a. eine landwirtschaftliche Hofstelle überplant wird. Eine darüber hinaus gehende Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern wird in der Planfolge nach dem augenblicklichen Kenntnisstand aber nicht bewirkt. Das Auffinden von Bodendenkmälern kann im Planungsgebiet allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

**2.2 Umwelrelevante Beeinträchtigungen**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 97b ist in der Planfolge mit folgenden umweltrelevanten Beeinträchtigungen zu rechnen, die sich in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen differenzieren lassen:

**Baubedingte Wirkfaktoren**

- Flächenbeanspruchung durch Baustelleneinrichtung, Lagerplätze und Baustraßen
- baubedingte Emissionen durch Baustellenverkehr, Baustellenlärm, Staub, Erschütterungen etc.
- mögliches Eindringen von gewässergefährdenden Stoffen ins Grundwasser im Bereich von Bodenaufschlüssen

Bei den baubedingten Auswirkungen handelt es sich im Rahmen der Realisierung des Vorhabens insbesondere um eine Gefährdung des Grundwassers durch Betriebsstoffe von Baufahrzeugen sowie um Bodenverdichtungen, Bodenumlagerungen, Lärm, Erschütterungen, Staub und Abgasbelastungen, verursacht durch den Einsatz von Baumaschinen und Transportfahrzeugen. Da es sich um baugebietstypische Vorhaben handelt und die Auswirkungen des Baubetriebs bei fachgerechter Ausführung zeitlich auf die einzelnen Bauphasen beschränkt bleiben, sind erhebliche Belastungen von Natur und Landschaft sowie erhebliche Beeinträchtigungen und Belästigungen der Beschäftigten und Bewohnern in den benachbarten Betrieben und Wohnhäusern insgesamt nur in einem geringen Umfang zu befürchten. Durch die zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung (Gebäudeabbruch,

Entfernung von Gehölzen) kann die Störung bzw. Beeinträchtigung wild lebender Tiere, insbesondere der Avifauna, erheblich verringert werden.

#### **Anlagebedingte Wirkfaktoren**

- Flächenbeanspruchung und Versiegelung durch Betriebsanlagen und Erschließungsstraßen
- Veränderung des Ortsbildes

Die anlagebedingten Auswirkungen führen zu einer beachtlichen dauerhaften Vergrößerung der versiegelten Fläche mit den dadurch verbundenen negativen siedlungsökologischen Auswirkungen, aber auch zu einer deutlichen Aufwertung der Karlsfelder Ortsmitte in funktionaler, struktureller und baulicher Hinsicht.

#### **Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

- Beeinträchtigung der Schutzgüter Klima / Luft, Boden, Wasser durch betriebsbedingte Schadstoffeinträge im Rahmen der gesetzlichen Grenzwerte und Bestimmungen
- geringe Beeinträchtigung durch Lärmemissionen, Erschütterungen, Licht und visuelle Störreize
- die anfallenden Abwässer und Abfälle werden sich in Menge und Zusammensetzung in einem für ein Kerngebiet üblichen Umfang bewegen und werden ordnungsgemäß entsorgt.

Als betriebsbedingte Auswirkungen sind verkehrs- und betriebsbedingte Emissionen (Lärm, Licht, Abgase, Stäube, Abwässer) zu nennen, die sich aber in einem für ein Kerngebiet üblichen Umfang bewegen werden. Negative Umweltwirkungen in einem mehr als unerheblichen Umfang sind insoweit nicht zu befürchten.

### **2.3 Wechselwirkungen**

In der schutzgutbezogenen Erfassung und Bewertung, wie sie in den vorangegangenen Abschnitten vorgenommen wurde, sind bereits unterschiedliche Wechselwirkungen dargestellt worden. Wechselwirkungen, die eine weitergehende Beeinträchtigung von Schutzgütern im Planungsgebiet oder darüber hinaus erwarten lassen, sind derzeit nicht erkennbar.

### **2.4 Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungszusammenhang und der aktuellen Nutzung, besteht für einzelne Schutzgüter bereits eine erkennbare starke Vorbelastung. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 97b ist in seinem räumlichen Geltungsbereich in der Planfolge mit einer Verstärkung der negativen Umweltauswirkungen in dem nachfolgend, tabellarisch dargestellten Umfang zu rechnen. Die Umweltwirkungen liegen vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und einem damit verbundenen erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate sowie einem Eindringen von Bauteilen oder Fundamenten in das hoch anstehende Grundwasser. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt in Form einer dreistufigen Bewertungsskala hinsichtlich einer geringen, mittleren oder hohen Erheblichkeit.

Tabellarische Zusammenfassung der erheblichen Umweltwirkungen:

<b>Schutzgut</b>	<b>Beurteilung der erheblichen Umweltauswirkung</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Mensch	Beeinträchtigung durch Gewerbe- und Verkehrslärm sowie sonstigen nutzungstypischen Immissionen, die über die bestehende Vorbelastung hinausgehen  Verlust an Erholungsraum und visuelle Beeinträchtigung	gering  nicht betroffen
Pflanzen und Tiere	Verlust von Teillebensräumen für Tiere und Pflanzen, keine Bertauffenheit von Ausschluss- und Konfliktflächen	gering
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktion hinsichtlich des lokalen Wasserhaushaltes, Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	gering
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses durch Verlust an Infiltrationsfläche, Eingriff in den Grundwasserkörper	mäßig
Luft und Klima	Veränderung des Geländeklimas durch Bebauung und Versiegelung, Erhöhung der Luftschadstoffe	gering

<b>Schutzgut</b>	<b>Beurteilung der erheblichen Umweltauswirkung</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Ortsbild	nachhaltige Veränderung des gegenwärtigen Ortsbildes	gering
Kultur- und Sachgüter	Verlust an Kultur- und Sachgütern	nicht betroffen
Wechselwirkungen	Verstärkung der negativen Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen	nicht betroffen

### **3. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

#### **3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 97b ist ein raumgreifender Prozess verbunden, der durch die Inanspruchnahme von Grund und Boden auch die Themenkreise Umweltschutz und Umweltvorsorge in der dargestellten, vielfältigen Weise berührt. In der Folge sind für einen Teil des räumlichen Geltungsbereichs durch das geplante Bodennutzungskonzept Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden sowie Grundwasser in einem geringen Umfang zu erwarten. Diese durch eine städtebauliche Planung beeinflussten Veränderungen der örtlichen und überörtlichen Umweltqualität werden mit Mitteln der Planung in der Weise gesteuert, dass nachhaltige Beeinträchtigungen von Menschen und Naturhaushalt möglichst vermieden und, soweit unvermeidbar, durch geeignete Maßnahmen vermindert und kompensiert werden. Hierfür trifft der Bebauungsplan umfassende Regelungen.

Das Bebauungsplankonzept berücksichtigt das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden dadurch, dass für die künftig möglichen Bau- und Verkehrsflächen weder sog. Konflikt- noch Ausschlussflächen, sondern nur bislang bereits baulich genutzte Flächen in zentraler Ortslage in Anspruch genommen werden. Es stellt eine sinnfällige Ergänzung des städtebaulichen Leitbildes dar, indem es sowohl die städtebauliche als auch die funktionale Struktur der Gemeinde nachhaltig zu verbessern hilft. Soweit die Regelungen zu Vermeidungs- und Verminderungs- sowie zu den Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, ist im planungsrechtlichen Sinn mit keiner nachhaltigen Beeinträchtigung des Umweltzustandes zu rechnen.

#### **3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Sollte das Planvorhaben nicht durchgeführt werden, würden die amorphe bauliche Struktur entlang der Münchner Straße und damit das Ortsbild in der heutigen Form weiter bestehen bleiben. Städtebauliche Entwicklungen könnten dann anhand des Zulässigkeitsmaßstabes des § 34 BauGB erfolgen und ließen sich nicht eindeutig im Sinne des angestrebten städtebaulichen Leitbildes steuern. Die Folge wären ggf. städtebauliche Fehlentwicklungen.

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

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. In § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist festgelegt, dass in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen sind.

Bei der konkreten Festlegung des Plankonzeptes dienen Vermeidungsmaßnahmen dazu, durch eine möglichst natur- und landschaftsschonende Ausgestaltung der Festsetzungen die nachteiligen Eingriffsfolgen zu minimieren. Bei der Prüfung der Vermeidungsmaßnahmen geht es nicht darum, die Planung in ihrer konkret gewählten konzeptionellen Ausgestaltung zu "vermeiden" oder im Interesse von Natur und Landschaft wesentliche Abstriche an den Planzielen vorzunehmen, sondern darum, die Details der Festsetzungen auf eine möglichst schonende Behandlung der Belange von Natur und Landschaft hin auszurichten. Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollten dabei insbesondere die am stärksten beeinträchtigten Umweltmedien bzw. Schutzgüter betreffen.

#### **4.1 Umweltbezogene Zielvorstellungen und Vermeidungsmaßnahmen**

Die allgemeinen umweltbezogenen Zielvorstellungen leiten sich aus dem städtebaulichen Leitbild sowie aus den Grundsätzen und Zielen der kommunalen Landschaftsplanung ab. Ziel ist eine umweltgerechte Standortwahl und eine optimierte Nutzungsanordnung, wodurch ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geleistet wird. Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer

Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen in folgenden Teilbereichen:

- Berücksichtigung der Lärmimmissionen aus angrenzenden Verkehrsnutzungen und der geplanten Nutzung
- Berücksichtigung des Ortsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung
- den natürlichen Gegebenheiten Rechnung tragende Abgrenzungen zwischen den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Rücksichtnahme auf die ökologischen Faktoren des Naturhaushalts und des (optischen) Beziehungsgefüges bei der Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeiten (z.B. der Höhenentwicklung der Baukörper, Bauwerksbegrünung usw.)
- Anforderungen an eine naturschonende Ausgestaltung erforderlicher Bodenbefestigungen (z.B. bei Stellplatzflächen)

Schutzgut bezogen sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

#### **Schutzgut Mensch**

Nach § 50 BImSchG sind grundsätzlich die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Der Bebauungsplan trifft deshalb Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, die durch Schallimmissionen hervorgerufen werden.

- Festsetzungen und Hinweise zum Immissionsschutz
- Festsetzung von Schallemissionskontingenten

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die künftig mögliche Nutzung und Versiegelung des Planungsgebietes hat zunächst einen Funktionsverlust der Fläche als Lebens- und Teillebensraum für Tiere und Pflanzen zur Folge. Durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen in der konzeptionellen Ausgestaltung der Planung können diese Verluste teilweise kompensiert und neue Habitate geschaffen werden, welche helfen eine gewisse Strukturvielfalt des Planungsgebietes zu erhalten.

- Bereitstellung neuer Lebensräume innerhalb des Planungsgebietes durch Dachbegrünung, Fassadenbegrünung und sonstige Pflanzgebote
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Hinweise zum Schutz von Vegetationsbeständen

#### **Umweltmedium Boden**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97b schließt ausschließlich baulich genutzte Flächen ein. Konflikt- oder Ausschlussflächen sind von der Planungsabsicht der Gemeinde nicht betroffen.

Die Regelungen des Bebauungsplans erlauben in der Planfolge die Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Grundflächen für weiter gehende bauliche Nutzungen. Für diese Flächen werden die natürlichen Bodenfunktionen stark eingeschränkt oder gehen gänzlich verloren. Bei Schachtungs- und anderen Bodenarbeiten sind deshalb unbedingt Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB). Baubedingte Belastungen des Bodens, z.B. solche, die durch Verdichtung oder Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen entstehen, sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen. Die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden lassen sich nur in einem geringen Maß ausgleichen.

- Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien
- Festsetzung von Grundflächenzahlen als Höchstmaß
- Festsetzung von Materialien zur Oberflächenbefestigung
- Hinweis zum Schutz des Mutterbodens

#### **Umweltmedium Wasser / Grundwasser**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll der Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebietes auf ein verträgliches Maß beschränkt und der Wasserhaushalt durch geeignete Maßnahmen reguliert werden. Da der Grundwasserspiegel recht hoch ansteht, ist nicht auszuschließen, dass Gebäude mit ihren Fundamenten oder Untergeschoßen in den Grundwasserkörper eingreifen.



- 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 intensiven Begrünung von Unterbauungen und Tiefgaragen, von Fassaden und Dachflächen

#### **Umweltmedium Klima und Luft**

Bäume und Sträucher schützen in der Vegetationsperiode vor übermäßiger Einstrahlung und mildern bodennah die Temperaturextreme. Sie schaffen bereits auf kleinem Raum ein vergleichsweise großes Grünvolumen mit einem beträchtlichen Ausmaß verdunstender und Luftschadstoff bindender Oberfläche und bewirken damit eine positive Beeinflussung des Umweltmediums. Eine Verbesserung der lufthygienischen Situation kann über die Regelungsmöglichkeiten des Bebauungsplans aber nicht erzielt werden.

- Festsetzungen für das Anpflanzen sowie den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Fassadenbegrünung, Dachbegrünung

#### **Umweltmedium (Landschafts-) / Ortsbild**

- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- weitgehender Erhalt der Bäume entlang der Münchner Straße
- Definition einer durchgehenden Gebäudeflucht an der Münchner Straße und eines klaren Straßenraums

Die Realisierung des Vorhabens bewirkt eine grundlegende räumliche Verbesserung der Ortsmitte Karlsfelds

- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- weitgehender Erhalt der Bäume entlang der Münchner Straße
- Definition einer durchgehenden Gebäudeflucht an der Münchner Straße und eines klaren Straßenraums

#### **4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Hauptaufgabe des Folgenbewältigungsprogramms der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist die Ermittlung und Bewertung der nachteiligen Planfolgen für Natur und Landschaft. § 18 Abs. 1 BNatSchG (2010) sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB legt darüber hinaus fest, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUMS FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, ERGÄNZTE FASSUNG JANUAR 2003, führt dazu in der Fußnote zur Liste 1a aus, dass die Bebauung bzw. Inanspruchnahme von bereits versiegelten Flächen in der Regel keinen Eingriff in Natur und Landschaft nach sich zieht.

Folglich erfordern die bestehenden Verkehrsflächen der Gartenstraße, Münchner Straße sowie die durch den Bebauungsplan Nr. 83a planungsrechtlich gesicherten Verkehrsflächen der neuen Erschließungsstraße keinen Kompensationsbedarf. Auch die bereits versiegelten Flächen der Grundstücke Fl. Nr. 725 (Geschäftshaus und Parkplatz), 726/2 (Parkplatz) und 726 (Tankstelle) lösen kein Kompensationserfordernis aus. Lediglich die in der nachfolgenden Planskizze violett dargestellten Flächen der Baugebiete, die das auf der Grundlage des § 34 BauGB derzeit bereits bestehenden Baurechts in einem mehr als unerheblichen Umfang erweitern, verursachen in der Planfolge ein flächenhaftes Kompensationserfordernis.

#### **Bestanderfassung und Bestandsbewertung**

Bei der Bestandsbewertung werden die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs liegenden Flächen in Hinblick auf ihre Bedeutung für den Naturhaushalt und seine Schutzgüter untersucht und klassifiziert. Die Einzelbewertungen sind Schutzgut bezogen im Abschnitt 2.1 des Umweltberichts dargelegt worden. Aufgrund der gemeinsamen Betrachtung dieser Bewertungen wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97b insgesamt als Fläche mit einer geringen Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gesehen und demzufolge in die Bewertungskategorie I klassifiziert.

### Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Intensität der konkreten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wird durch die Ausgestaltung der künftig möglichen Bebauung, insbesondere ihrer Anordnung und Dichte, beeinflusst. Sie kann überschlägig aus dem maximal möglichen Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Im wesentlichen dient dazu die Grundflächenzahl. Das festgesetzte Kerngebiet MK lässt mit einer höchstzulässigen GRZ = 0,8 einen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad zu, wodurch die bestehenden Funktionen der derzeit noch unversiegelten Flächen für den Naturhaushalt deutlich eingeschränkt werden, bzw. teilweise gänzlich verloren gehen. Die Auswirkungen werden deshalb, entsprechend dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", als Eingriffsschwere "Typ A, hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad" bewertet.

### Ermittlung der Eingriffsfläche

Der Grundsatz neue Bauflächen vorrangig dort zu entwickeln, wo die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes möglichst gering sind, ist im Bebauungsplan Nr. 97b insgesamt 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 derzeit bereits baulich genutzt werden.



Die Eingriffsfläche umfasst diejenigen Flächen, die durch die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 97b eine Erweiterung der bisherigen Baurechte erfahren. Nicht zur Eingriffsfläche zählen die innerhalb des Geltungsbereichs bereits versiegelten Flächen sowie die vorhandenen und planungsrechtlich bereits gesicherten Straßenverkehrsflächen.

Baugebiet MK	F =	ca.	11.150 m <sup>2</sup>
<b>Eingriffsfläche:</b>	<b>F =</b>	<b>ca.</b>	<b>11.150 m<sup>2</sup></b>

Die Eingriffsfläche des Bebauungsplans Nr. 97b beträgt 11.150 m<sup>2</sup>.

Da der bayerische Leitfaden für die Eingriffsregelung zur Vereinfachung der Berechnungsmethode immer vom Baugebiet oder Teilflächen davon als der kleinsten Berechnungseinheit ausgeht, ist für die Flächen, auf denen eine Nachverdichtung erfolgt, zunächst der Ausgleichsbedarf für die aktuelle Planung mit erhöhtem Baurecht zu ermitteln und davon der theoretische Ausgleichsbedarf für das schon bestehende Baurecht abzuziehen. Der Leitfaden gewährleistet durch diese Vorgehensweise,

dass bestehende Baurechte nach § 34 BauGB im Rahmen einer Nachverdichtung angemessen berücksichtigt werden.

Für die Planungen des Bebauungsplans Nr. 97b wird aufgrund des in der Folge möglichen hohen Versiegelungsgrades sowie des geringen Umfangs an Verringerungsmaßnahmen ein Kompensationsfaktor von 0,6 als sachgerecht festgelegt. Hieraus errechnet sich ein Kompensationsumfang in Höhe von 6.690 m<sup>2</sup>. Der theoretische Ausgleichbedarf für den Bestand wird anhand des Kompensationsfaktors 0,3 ermittelt und beläuft sich auf einen Umfang von 3.345 m<sup>2</sup>. Zieht man nun den theoretischen Ausgleichsbedarf vom Ausgleichsbedarf für den geplanten Zustand ab, verbleibt ein Kompensationserfordernis in einem Umfang von **3.345 m<sup>2</sup>**.

#### **Nachweis des verbleibenden Ausgleichsbedarfs**

Ökologischer Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung heißt, dass Flächen aufgewertet werden und damit ihre Bedeutung für den Naturhaushalt, u.U. auch für das Landschaftsbild erhöht wird. Durch die Schaffung landschaftsintegrierter Habitatstrukturen, die der Verbesserung der Landschaftsökologie sowie deren Wirkzusammenhängen dienen und das Landschaftsbild verbessern, soll bei der Zielformulierung der Ausgleichsmaßnahmen insbesondere den durch den Eingriff beeinträchtigten Umweltmedien Rechnung getragen werden.

Die Gemeinde Karlsfeld besitzt ein kommunales Ökokonto, das die genannten Qualitätsanforderungen an Ausgleichsflächen erfüllt. Der verbleibende Ausgleichsbedarf in einem Umfang von 3.345 m<sup>2</sup>, wird vom Ökokonto, Fl. Nr. 798, Gemarkung Ampermoching, abgebucht. Es stehen ausreichend Flächen zur Verfügung.

#### **7.4 Belange des besonderen Artenschutzes**

Zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterscheidet zwischen dem allgemeinen und dem besonderen Artenschutz für Tiere und Pflanzen. Der allgemeine Artenschutz (wild lebende Tiere und Pflanzen) ist Bestandteil des Naturhaushaltes. Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes wiederum ist Bestandteil der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und als solche in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Durch die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt damit aber keine Prüfung der Belange des besonderen Artenschutzes.

Im Untersuchungsgebiet ist die reale Vegetation überwiegend naturfern. Es herrschen Siedlungsbiootope vor, in denen menschliche Aktivitäten und deren Folgen als ganz entscheidende Umweltfaktoren fungieren. Für den Artenschutz spielen sie nur eine sehr untergeordnete Rolle. Dennoch muss im Rahmen der Bauleitplanung geklärt werden, ob eine erhebliche Beeinträchtigung, Störung oder gar ein Verlust von Lebensstätten oder Individuen besonders geschützter, wild lebender Tiere oder wild wachsender Pflanzen in der Folge des Planvorhabens ausgeschlossen werden kann.

Der besondere Artenschutz ist in §§ 44 ff. BNatSchG (2010) geregelt. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die sog. Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG beachtlich, da diese der Erforderlichkeit eines Bebauungsplans in dem Umfang entgegen stehen können, in dem sie geeignet sind, ein in der Planfolge zulässiges Vorhaben zu verhindern, weshalb die Gemeinde mögliche artenschutzrechtlichen Verbote bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung prüfen muss.

Seit der „Kleinen Novelle“ vom 12. Dezember 2007 enthält das Bundesnaturschutzgesetz eine ausdrückliche Regelung über die Geltung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote für Vorhaben im Bereich eines Bebauungsplans. Demnach sind Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach § 44 Abs. 5 BNatSchG (2010) insoweit privilegiert, als ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nicht vorliegt, wenn andere als europarechtlich geschützte Arten, also weder europäische Vogelarten noch Arten nach dem Anhang IV der FFH-RL, betroffen werden; für (nur) national geschützte Arten finden die Zugriffsverbote somit keine Anwendung. Selbst wenn im Hinblick auf europarechtlich geschützte Arten gegen das Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) verstoßen wird, gelten die Zugriffsverbote für Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und für Vorhaben während der Planaufstellung nicht, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird; gleiches soll im Hinblick auf die damit verbundenen unvermeidbaren Verstöße gegen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) gelten. Auf die Standorte wild lebender Pflanzen nach dem Anhang IV b der FFH-Richtlinie findet die Regelung entsprechend Anwendung. Um die Erfüllung der ökologischen Funktion einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte geschützter Tiere oder eines Standorts

wild lebender Pflanzen auch nach der Errichtung eines Vorhabens zu sichern, können in einem Bebauungsplan sog. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sog. CEF-Maßnahmen festgesetzt werden.

Die Prüfung der Belange des besonderen Artenschutzes erfolgte anhand einer Potentialabschätzung. Nach Auswertung des kommunalen Landschaftsplans, der amtlichen Biotopkartierung, des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP), Rückfragen bei Fachbehörden und eigenen Erhebungen vorort, liegen zwar keine Hinweise auf Vorkommen von besonders geschützten Tier- oder Pflanzenarten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97b vor, die abiotische und biotische Ausstattung des Areals ist aber als Lebensraum für gehölz- und gebäudebrütende Vogelarten sowie für Fledermäuse geeignet.

Da in der Planfolge der Verlust von Sträuchern, Gehölzgruppen und einzelnen Bäumen sowie der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen zu erwarten ist, kann eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder eine damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von einzelnen Individuen oder ihrer Entwicklungsformen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Ein Verbotstatbestand liegt allerdings dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Im Bebauungsplan wurden deshalb Regelungen (Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen) getroffen, welche eine Schädigung oder Störungen von europäischen Vogelarten und von Fledermausarten verhindern (z.B. zeitliche Beschränkungen zur Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit). Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass in der Planfolge die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt bleibt. Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist dann auszuschließen.

## **5. Geprüfte anderweitige Lösungen**

---

Die Planungen für die Ortsmitte Karlsfeld mit dem Zentrum an der Gartenstraße und den sog. Brückenschlag über die Münchner Straße gehen in ihren Anfängen auf einen städtebaulichen Ideenwettbewerb aus dem Jahr 1970 zurück. Die damaligen Überlegungen wurden in ihren Grundsätzen über die Jahre in einer Vielzahl von städtebaulichen Rahmenplänen und anderen Untersuchungen überprüft und hinterfragt. Alternative Standorte für das Ortszentrum Karlsfeld waren aber nie Inhalt oder Gegenstand der städtebaulichen Entwicklung. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurden infolgedessen auch keine weiteren Alternativstandorte untersucht, da die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Münchner Straße in der dargestellten Art und Weise eine sinnvolle Ergänzung der „Neuen Mitte“ bildet.

## **6. Zusätzliche Angaben**

---

### **6.1 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt, der auf die Bestandsaufnahme und die Aussagen zu den Entwicklungszielen und Maßnahmenvorschlägen des kommunalen Landschaftsplans in der vorliegenden Entwurfsfassung vom November 2004 sowie auf eigene Erhebungen zurückgreift. Die Bilanzierung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgte auf der Basis des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", des BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, ergänzte Fassung, München 2003.

Zur Beurteilung möglicher Lärmemissionen bzw. Lärmimmissionen wurden vom Ingenieurbüro Müller-BBM, Planegg, insgesamt drei schalltechnische Untersuchungen erstellt, die Aufschluss über auftretende Lärmbelastungen und Hinweise über mögliche Abhilfen geben. Die Ergebnisse der Fachgutachten fanden Eingang in den vorliegenden Umweltbericht.

Bei der Erhebung der Grundlagen haben sich keinerlei Schwierigkeiten ergeben. Gleichwohl beruhen einige weitergehende Angaben, wie zum Beispiel die Beeinträchtigung der geländeklimatischen Verhältnisse oder des Wasserhaushaltes auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen.

Die relevanten Umweltfolgen des Planvorhabens sind in einem der Planungsstufe angemessenen Umfang und Detaillierungsgrad überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für ein umweltverträgliches Bebauungsplankonzept vorliegen.

## 6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Gegenstand der Umweltüberwachung sind vorrangig die Umweltauswirkungen, die auf einer nach allgemeinen Grundsätzen zulässigen gutachterlichen Prognoseentscheidung beruhen. Hierzu zählen insbesondere Regelungen des Bebauungsplans, die mit gewissen Unsicherheiten belastet sind, wie etwa die prognostizierte Lärmbelastung, die Verkehrszunahme und die Luftschadstoffsituation im Bereich der Münchner Straße.

Zur Verifizierung der Prognosen sind deshalb in einem regelmäßigen Abstand, mindestens jedoch einmal jährlichen, Luftschadstoffmessungen und Verkehrszählungen durchzuführen.

## 6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Leitmotiv der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Karlsfeld ist seit vielen Jahren die Schaffung eines Ortszentrums im Bereich Gartenstraße / Münchner Straße sowie der sog. „Brückenschlag“ über die Münchner Straße, der die räumlich funktionale Struktur nachhaltig verbessern und die Identifikation der Bürger mit „ihrer“ Gemeinde stärken soll. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 83 a „Neue Mitte Karlsfeld“ am 12.02.2009 ist die Gemeinde Karlsfeld diesem Ziel einen großen Schritt näher gekommen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Nr. 97b „Östlich der Münchner Straße zwischen Gartenstraße und Krenmoosstraße“ möchte die Gemeinde Karlsfeld die im Bereich der Gartenstraße begonnene positive Entwicklung der Ortsmitte weiterführen sowie die derzeit bereits an der Münchner Straße vorhandenen zentralen Nutzungen (Handel, Gewerbe, Dienstleistungen) durch eine städtebauliche Neuordnung stärken. Hierzu ist sowohl eine strukturelle als auch eine funktionale und gestalterische Verbesserung des städtebaulich herrschenden Gefüges, insbesondere des baulichen Maßstabes erforderlich. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 97b sollen dafür die planungsrechtlichen Grundlagen, insbesondere durch Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung geschaffen werden.

Mit dem Konzept des Bebauungsplans Nr.97b ist ein raumgreifender Prozess verbunden, der durch die Inanspruchnahme von Grund und Boden durch neue Baugebiete auch die Themenkreise Umweltschutz und Umweltvorsorge in vielfältiger Weise berührt. Insbesondere betroffen sind dabei in der weiteren Folge unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft, Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt, auf das Geländeklima sowie Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Wohn- und Arbeitsbevölkerung. Diese durch eine städtebauliche Planung beeinflussten Veränderungen der örtlichen und überörtlichen Umweltqualität werden mit Mitteln der Planung in der Weise gesteuert, dass nachhaltige Beeinträchtigungen der Schutzgüter möglichst vermieden und, soweit unvermeidbar, durch geeignete Maßnahmen vermindert und kompensiert werden. Insbesondere regelt der Bebauungsplan Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, die aus Verkehrsgeräuschen der Münchner Straße resultieren. Dem Grundsatz nach einem schonenden Umgang mit Grund und Boden wird durch die ausschließliche Überplanung von derzeit bereits baulich genutzten Flächen Rechnung getragen. Konflikt- oder Ausschlussflächen sind vom planerischen Handeln der Gemeinde nicht betroffen.

Die Regelungsgehalte des Bebauungsplans fußen auf dem Grundsatz einer vorausschauenden Gesamtplanung und schaffen somit wesentliche Voraussetzungen für eine umweltschonende städtebauliche Entwicklung. Neben den sozialen und ökonomischen Beweggründen ist damit der Schutz und die nachhaltige Nutzung der natürlichen Ressourcen ein weiteres zentrales Element der zukunftsorientierten städtebaulichen Gesamtentwicklung Karlsfelds, das der Erhaltung der Lebensqualität, der Gesundheit und der Wohnqualität der Bürger sowie der Standortqualität für Unternehmen und Betriebe dient. 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 eine behutsame städtebauliche Entwicklung und die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts nachhaltig gestärkt werden.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes im Siedlungszusammenhang und der gegenwärtigen baulichen Nutzung besteht für einzelne Schutzgüter bereits eine erkennbare Vorbelastung. Unter Auswertung einer Vielzahl von Fachgutachten wurden die relevanten Umweltfolgen des Bebauungsplankonzeptes in einem der Planungsstufe angemessenen Umfang und Detaillierungsgrad überprüft und beurteilt und im vorliegenden Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 97b nachvollziehbar und verständlich dargelegt. Im Ergebnis kann festgehalten

werden, dass im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die getroffenen Festsetzungen in der Planfolge keine Verstärkung von negativen Umweltauswirkungen in einem mehr als gering erheblichen Umfang zu erwarten ist.

## 7. Verwendete Unterlagen

---

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen Ergänzte Fassung, München, 2003
- Busse, Dirnberger, Pröbstl, Schmid Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung mit Erläuterungen zum Ökokonto, Handbuch, München, 2001
- Der Umweltbericht in der Praxis Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, München, 2007
- Busse, Dirnberger, Pröbstl, Schmid Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung München, 2005
- Köppel, Peters, Wende Eingriffsregelung Umweltverträglichkeitsprüfung FFH-Verträglichkeitsprüfung Stuttgart, 2004
- Regionalplan München, Stand 01.08.2005
- Müller-BBM Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. M81 690/1, Planegg, 30.06.2009
- Müller-BBM Festlegung vom Schallemissionskontingenten, Bericht Nr. M81 690/2, Planegg, 24.09.2009
- Müller-BBM Festlegung vom Schallemissionskontingenten, Bericht Nr. M81 690/4, Planegg, 17.06.2010
- Ingenieurbüro Vössing, Verkehrsgutachten, München, 15.03.2010
- CIMA Beratung+Management GmbH, Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Karlsfeld, Untersuchungsbericht, München, Mai 2009
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlsfeld, Entwurf, topos Becker-Nickels+Steuernagel Architekten GmbH, München, 26.11.2009
- Landschaftsplan der Gemeinde Karlsfeld, Entwurf Lуска, Karrer und Partner, Landschaftsarchitekten, Dachau, November 2004
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation Digitale Flurkarte, Luftbild, Standortkundliche Bodenkarte, München
- DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989, Beuth-Verlag, Berlin
- DIN 18195, Bauwerksabdichtungen, Ausgabe Juni 2008, Beuth-Verlag, Berlin
- DIN 45691, Geräuschkontingentierung, Ausgabe Dezember 2006, Beuth-Verlag, Berlin
- DIN 14090, Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken, Ausgabe Mai 2003, Beuth-Verlag Berlin