Gemeinde Karlsfeld

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 90 B

für das Gebiet
„westlich der Münchner Straße, nördlich des Heizkraftwerkes, entlang der Nibelungenstraße“

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Plandatum: 23.04.2020

Planfertiger:
bgsm Architekten Stadtplaner Partnerschaftsgesellschaft
mbB
Weißenburger Platz 4
81667 München

1 Anlass und Ziel der Planung

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

Eine wirkliche Ortsmitte mit attraktiven Einkaufsmöglichkeiten sowie urbaner Aufenthaltsqualität fehlt der wachsenden Gemeinde jedoch. Die planerischen Aktivitäten für eine Ortsmitte von Karlsfeld reichen mit dem damaligen städtebaulichen Wettbewerb bis zurück in die 70-iger Jahre. Die unter dem Namen „Brückenschlag“ bekannte Zielsetzung einer Anbindung der Ortsteile westlich der Münchner Straße an die östlich gelegenen Ortsteile konnte, aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit der Grundstücke, seither noch nicht vollzogen werden. Die vorliegende Planung soll als verbindendes Element die noch isoliert liegenden zentralen Nutzungen beidseits der Münchner Straße mit einer weiteren städtebaulichen Entwicklung zu einem großen Zentralbereich zusammenfassen. Mit der Verlängerung der Gartenstraße nach Südwesten wird die gewollte Verbindung der Ortsteile hergestellt, eine funktional und ortsgestalterisch sinnvolle Innenentwicklung eingeleitet und das Rathaus in die „Perlenschnur“ der zentralen Nutzungen eingebunden. Damit verbunden ist eine Nutzungsverlagerung und Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 an der Allacher Straße. Im Rahmen dieser Entwicklung soll eine Nutzungsverlagerung des großflächigen Einzelhandels von der Allacher Straße in den Bereich an der Gartenstraße vorgenommen werden, um die Einkaufsmöglichkeiten an diesem Standort zu bündeln.

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

- Ergänzung der zentralen Bereiche von Karlsfeld mit attraktiven öffentlichen Räumen und einer urbanen Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen (Stadt der kurzen Wege)
- Überwinden der Trennwirkung der Münchner Straße und deutliche Markierung des Zentralbereichs durch architektonische, grünordnerische und gestalterische Maßnahmen
- Entwickeln von durchgängigen Grünachsen und Anbindung an bestehende Grünzüge

- Erhalt denkmalgeschützter Bausubstanz
- Verbesserung der Nahversorgung der Bevölkerung
- Schaffen von qualitätsvollem und bezahlbarem Wohnraum in zentraler Lage
- Optimierung des Fuß- und Radverkehrs sowie des Öffentlichen Nahverkehrs durch konsequente Netzentwicklung und Flächenausweisungen als wesentliches Element urbaner Mobilität
- Verbesserung des Modal-Split zugunsten des Umweltverbundes durch ein quartiers- oder gebäudebezogenes Angebot an Mobilitätselementen

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses neue Konzept zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Die Planung soll dabei dem Leitbild der funktionsgemischten und kompakten Stadt folgen. Eine solche „urbane Mischung“ zeichnet sich durch das Nebeneinander einer kompakten und flexiblen Siedlungsstruktur, urbaner Architektur, einer verhältnismäßig hohen Bevölkerungsdichte, eines lebendigen öffentlichen Raums, sowie von einer Vielzahl sozialer und kultureller Einrichtungen aus. Die mit dieser räumlichen Nähe einhergehenden Nutzungs-, Flächen und Qualitätskonkurrenzen stellen hohen Anforderungen an die widerstreitenden planerischen Ziele. Nur so können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt, attraktive Aufenthaltsflächen gesichert, eine nachhaltige Mobilitätsentwicklung eingeleitet, und den veränderten ökologischen und naturschutzrechtlichen Anforderungen entsprochen werden.

2 Verfahrensablauf

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung (Nr. 116/2016) am 15.12.2016 den **Aufstellungsbeschluss** für den Bebauungsplans Nr. 90B für das Gebiet westlich der Münchner Straße, nördlich des Heizkraftwerkes, entlang der Nibelungenstraße gefasst.
In der Sitzung vom 26.07.2018 (Nr.47/2018) hat der Gemeinderat der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens auf der Basis des zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Planungskonzeptes zugestimmt.

Am 20.10.2018 wurde ergänzend eine Bürgerwerkstatt (Teil I) durchgeführt. Die Anregungen aus der Bürgerwerkstatt wurden in den Sitzungen des Gemeinderats vom 29.11.2018 und 13.12.2018 vorgestellt und diskutiert. Gleichzeitig wurden verschiedene Anpassungen am Planungskonzept vorgenommen, die sich aus der Auseinandersetzung mit den sich konkretisierenden städtebaulichen Zielsetzungen ergeben hatten. Zudem wurde der Geltungsbereich erweitert.

In der Sitzung vom 17.01.2019 hat der Gemeinderat Änderungen am Planungskonzept beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan einzuleiten. Diese fand in der Zeit vom 18.04.2019 bis 24.05.2019 statt.

Am 29.04.2019 wurde eine weitere Bürgerwerkstatt (Teil II) durchgeführt. Unter Berücksichtigung der Anregungen aus der Bürgerwerkstatt, der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden, und der Ergebnisse der Fachgutachten wurde dem Bebauungsplanentwurf in der Sitzung des Gemeinderats vom 19.09.2019 zugestimmt. Danach wurden jedoch weitere Anpassungen erforderlich.

In den Sitzungen vom 19.09.2019 und 26.09.2019 hat der Gemeinderat den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 26.09.2019 gebilligt. In der Zeit vom 29.11.2019 bis 10.01.2020 fand dazu die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB statt.

In der Sitzung vom 23.04.2020 hat der Gemeinderat den **Satzungsbeschluss** zum Bebauungsplans Nr. 90B für das Gebiet „westlich der Münchner Straße, nördlich des Heizkraftwerkes, entlang der Nibelungenstraße“ in der Fassung vom 23.04.2020 gefasst.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am ..13.05.2020 Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, der die Umweltauswirkungen auf einzelne Schutzgüter und Umweltbelange sowie deren vielfältige Wirkungsbereiche beschreibt und bewertet. Insgesamt ist von geringen bis mittleren Auswirkungen bei den einzelnen Schutzgütern auszugehen.

Das Planungsgebiet ist teils bebaut und ansonsten intensiv landwirtschaftlich genutzt: es gibt **keine** amtlichen kartierten Biotope, naturschutzfachlichen **Schutzgebiete** oder Wasserschutzbereiche. Boden**denkmäler** sind nicht verzeichnet. Im Planbereich befindet sich die denkmalgeschützte Ludlkapelle, die erhalten und deren Umfeld aufgewertet wird. Das bauliche Konzept erreicht mit der Staffelung der Gebäudegrößen und -höhen eine differenzierte Anpassung an die unterschiedlichen Strukturen und einen harmonischen Übergang in die umliegende Landschaft. Die strukturgebenden Baumpflanzungen und ausgedehnten Grünflächen am neuen Ortsrand schaffen die Verzahnung mit den südlich gelegenen Grünräumen und **landschaftlichen Strukturen**. Die vorgesehenen umfangreichen Bepflanzungen können insbesondere zu einer Minderung der Luftschadstoff- und Staubbelastung (durch die B 304 – Münchner Straße) beitragen. Die extensive Begrünung von Dachflächen wirkt Wärme- und Feuchtigkeitsregulierend und hat positive Auswirkungen auf das **Kleinklima.**

Durch die geplante Bebauung und den Abriss der ehemaligen Hofstelle wird in die potentiellen **Lebensräume der Tiere** eingegriffen, wobei der Baumbestand im Norden des Planungsgebiets erhalten bleibt. Es wurden aber keine Brutplätze oder Baumhöhlen festgestellt. Geeignete Lebensraumstrukturen für Reptilien oder Amphibien sind nicht vorhanden. Durch die Baumaßnahmen können unmittelbar benachbart lebende und/oder vorbeiwandernde Tiere durch Schall, Licht, Bewegungen, o.a. gestört werden. Ferner besteht nach Fertigstellung der Bebauung auch die Gefahr von Vogelschlag an großflächigen Fenstern bzw. Glasfassaden sowie die Anlockung bzw. Störung zahlreicher nachaktiver Insekten durch die zusätzliche Beleuchtung. Diese potentiell negativen Auswirkungen müssen im Rahmen des Bauvollzugs und im Vorfeld der Abriss- und Bauarbeiten verhindert werden. In den Bebauungsplänen sind Festsetzungen zur Verhinderung von Vogelschlag enthalten.

Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan wird den potentiell negativen Auswirkungen entgegengewirkt bzw. können die bestehenden Verhältnisse kleinräumig positiv beeinflusst werden. Weitere Auswirkungen müssen im Rahmen des Bauvollzugs und im Vorfeld der Abriss- und Bauarbeiten verhindert werden. Naturschutzfachliche Belange sind somit entsprechend der gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt. Zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten, da die Versiegelung reduziert wird, eine erweiterte Ausweisung von Grünflächen erfolgt und verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt sind.

Die Neuversiegelung von Böden und der Verlust von faunistisch relevanten Lebensräumen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach

Bundesnaturschutzgesetz auszugleichen ist. Der errechnete Ausgleichbedarf wird im Nahbereich auf einer **externen Ausgleichsfläche** unmittelbar an der Würm nachgewiesen. Sie liegt teilweise in einem Überschwemmungsgebiet und bietet deshalb ein besonders hohes Aufwertungspotential. Für die Ausgleichsfläche wird in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden ein Pflege- und Entwicklungskonzept erstellt. Die Maßnahmen werden zudem in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

In einer **schalltechnischen Untersuchung** wurden die auf das Plangebiet und die dort lebenden Menschen einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen bestehender Verkehrsflächen sowie die eventuelle Verkehrslärmzunahme durch das dem Vorhaben zuzurechnende Verkehrsaufkommen ermittelt und beurteilt. Im Nahbereich der Münchner Straße werden die Orientierung- und Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete teilweise erheblich überschritten. Dies hat dazu geführt, dass die Gemeinde im Einwirkungsbereich der Münchner Straße Wohnnutzung ausgeschlossen und stattdessen verstärkt in den weiter entfernt liegenden Teilbaugebieten zugelassen hat. An den bestehenden Gebäuden in der Nachbarschaft wird eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte nicht hervorgerufen. Die Gemeinde Karlsfeld wird zusätzlich die maximal zulässige Fahrgeschwindigkeit im Bebauungsplanareal auf 30 km/h beschränken.
Des Weiteren wurde die Gewerbelärmsituation unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der durch das Plangebiet entstehenden Zusatzbelastung ermittelt und beurteilt. Es konnte nachgewiesen werden, dass es sowohl durch die Gewerbegeräusche der im Umfeld vorhandenen Nutzungen (Vorbelastung) als auch durch die Anlagen im Plangebiet nur zu geringfügigen und räumlich eng begrenzten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte kommt; die nachbarschaftlichen Gewerbenutzungen werden durch das Plangebiet nicht beeinträchtigt. Um sicherzustellen, dass es bei sich verändernden Nutzungen zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte kommt, wird die Genehmigungsfreistellung ausgeschlossen. Damit ist im Zuge der einzelnen Baugenehmigungen nachzuweisen, dass keine Beeinträchtigungen entstehen.

Die Gemeindewerke Karlsfeld betreiben direkt südöstlich des Geltungsbereichs ein Biomasse- Heizkraftwerk (Bio-HKW). Aus der gutachterlichen Bewertung geht hervor, dass nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch definitiv ausgeschlossen werden können.

Die sich aus dem Gutachten ergebenden konkreten Maßnahmen werden konzeptionell durch eine sinnvolle Nutzungsverteilung, durch immissionsschützende Festsetzungen und durch organisatorische Maßnahmen berücksichtigt. Mit der vorgenommenen

Gebietsausweisung ist somit in Bezug auf den Immissionsschutz der Grundsatz der Rücksichtnahme bzgl. der umliegenden Nutzungen gewährleistet, schädliche Umwelteinwirkungen auf Menschen werden soweit wie möglich vermieden, und es erfolgt ein angemessener Ausgleich zwischen den öffentlichen und privaten Belangen.

Im gesamten Gemeindegebiet von Karlsfeld sind bekannt hohe **Grundwasser**stände zu verzeichnen. Die möglichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Grundwasserstrom und **Niederschlagswasser**versickerung wurden deshalb im Rahmen eines Fachgutachtens gutachterlich untersucht, und haben das städtebauliche Konzept maßgeblich beeinflusst. Entscheidend sind hier die Lage und der Umfang der Bauteile, die in den Untergrund eingreifen. Um einen massiven Aufstau von Grundwasser südlich und ein Absinken des Grundwasserstandes nördlich des Plangebietes zu verhindern, sieht der Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen vor wie z.B. eine Reduzierung der Stellplatzverpflichtung (ein-geschossige Tiefgaragen) oder oberirdische Stellplätze in den Erdgeschossen der Gebäude. Gleichzeitig wird durch eine Bündelung verschiedener Einzelmaßnahmen im Rahmen eines ganzheitlichen Niederschlagswassermanagements sichergestellt, dass anfallendes Niederschlagswasser so weit wie möglich zurückgehalten und zeitlich versetzt versickert wird (Dachbegrünung, Versickerungsmulden). Ein Aufstau des Grundwassers wird damit verhindert und Beeinträchtigungen der umliegenden Baugebiete ausgeschlossen.

4 Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung und Ergebnisse der Abwägung

Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden, angesichts der Betroffenheit von Zielen der Landesplanung, der besonderen örtlichen Bedeutung und der **komplexe**n **Sachzusammenhänge,** im Laufe des Verfahrens umfangreiche Stellungnahmen vorgebracht. Um eine sorgfältige Abwägung der Entwicklungsziele zu erreichen, hat sich der Gemeinderat in einer Reihe von Sitzungen, Abstimmungsgesprächen und Workshops mit den relevanten Themen wie z.B. Städtebau, Höhenentwicklung, Nutzungsverteilung, Immissions- und Naturschutz, Grundwasser, Verkehr oder Mobilität auseinandergesetzt, und unter Beteiligung der Bürger (Bürgerwerkstatt I und II), eine schlüssige Konzeption erarbeitet. Das Konzept insgesamt basiert somit auf den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Gleichzeitig ist das Konzept in enger Abstimmung mit den Projektträgern bzw. den Grundeigentümern, zu einem „projektbezogenen Bebauungsplan“ entwickelt worden, sodass die zügige Realisierung gesichert ist. Die Ziele und Maßnahmen stützen sich auch

auf gutachterliche Beratung und diverse Fachgutachten, die in Zusammenarbeit mit den jeweils zuständigen Fachbehörden mehrfach an die fortschreitende Planung angepasst wurden.

In einem flankierenden Städtebaulichen Vertrag und weiteren Vereinbarungen werden die mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele zusätzlich gesichert.

Städtebau

Den Zielen des Bebauungsplans folgend, wird das Plangebiet beidseits der nach Südwesten verlängerten Gartenstraße als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel/Hotel/Büro“ und Urbanes Gebiet, gegliedert in die Baugebiete MU 1 bis MU 5, entwickelt.

Im Sondergebiet ist vorgesehen, einen bestehenden großflächigen Lebensmittelmarkt vom derzeitigen Standort an der Allacher Straße in das Areal an der Münchner Straße zu verlagern, und neben der Modernisierung eine Erweiterung der Verkaufsfläche vorzunehmen. Im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung wurde nachgewiesen, dass die Realisierung der geplanten Verlagerung und Erweiterung keine negativen versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte und die **Nahversorgung**sstrukturen in der Gemeinde Karlsfeld sowie in benachbarten Gemeinden erwarten lassen. Die Ziele der Landesplanung (LEP Bayern 2018) werden durch die geplante Verlagerung und die avisierten Neuansiedlungen erfüllt. Das Vorhaben entspricht mit den geprüften Geschäftsflächen auch den Zielen des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes 2019, und ist somit genehmigungsfähig. Die Nutzungsverteilung in den Urbanen Gebieten folgt der Grundidee der nutzungsgemischten **Stadt “der kurzen Wege“** und schaffen auf Erdgeschossebene überwiegend Handelsflächen, Gastronomie oder Geschäftsräume mit vorgelagerten öffentlichen oder halböffentlichen Freiräumen. In den Obergeschossen werden gewerbliche Nutzungen mit geringerem Öffentlichkeitsbezug und schutzbedürftige Nutzungen, wie z.B. soziale Einrichtungen oder Wohnflächen, angeordnet.

Die Wand- und Gebäudehöhen innerhalb der jeweiligen Teilbaugebiete wurden unter Berücksichtigung von städtebaulich-gestalterischen Überlegungen, funktionalen Erfordernissen und rechtlichen Vorgaben festgelegt. Um städtebauliche Akzente zu setzen, werden an mehreren städtebaulich markanten Punkten erhöhte Wandhöhen zugelassen. Im Kreuzungsbereich von Münchner Straße und Gartenstraße wird ein Gebäude mit gesonderter Höhe (32,65 m) und besonderer architektonischer Gestaltung plaziert, um den **Zentralbereich** und insbesondere den Kreuzungspunkt in der langen

Achse der Münchner Straße **ablesbar zu machen**. Die Ludlkapelle bleibt als einziges **Baudenkmal** der Gemeinde Karlsfeld erhalten. Das Abrücken der neuen Bebauung, die Staffelung der Gebäudehöhen, und das Einbinden in umliegende Grünflächen sollen die besondere Bedeutung hervorheben und wurden mit den Denkmalschutzbehörden vorab abgestimmt. Der private Eigentümer beabsichtigt zudem die auf dem Grundstück liegenden Freiflächen gestalterisch aufzuwerten und die Kapelle zu sanieren. Der dauerhafte Erhalt ist damit gesichert.

Grünordnung

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Stattdessen entstehen Grünflächen auf den privaten Baugrundstücken, die als Teil der städtebaulichen Konzeption entwickelt wurden und für die Allgemeinheit zugänglich sind. Kernstück sind die Grünflächen an der Münchner Straße im Umfeld der Ludlkapelle und der **von Nordost nach Südwest verlaufende Grünkorridor.** Innerhalb dieser Flächen sind Aufenthaltsbereiche, Fuß- und Radwege, öffentlich zugängliche Kinderspielflächen, Versickerungsmulden für Oberflächenwasser, und Baumpflanzungen vorgesehen; der vorhandene Baumbestand südwestlich der Kapelle wird erhalten. Die beschriebenen Funktionen werden über Dienstbarkeitsfestsetzungen gesichert. Den allgemeinen Anforderungen an gesundes Wohn- und Arbeitsverhältnissen und den Belangen von Freizeit und Erholung wird damit entsprochen.

Verkehr

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein **Verkehrsgutachten** erstellt, welches die verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens im Straßennetz untersucht und bewertet.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen haben ergeben, dass der umgebaute Knotenpunkt Münchner Straße/Gartenstraße sowie die zwei nächstgelegenen Knotenpunkte an der Münchner Straße leistungsfähig sind, um auch die zukünftigen Verkehre aufzunehmen. Innerhalb des Plangebiets werden die Garten- und die Nibelungenstraße verlängert und verbunden. Mit dieser Erweiterung des Straßennetzes besteht aber auch die Gefahr von **Schleichverkehren zwischen Münchner Straße und Allacher Straße**. Um dies zu verhindern, sieht der Bebauungsplan in einem Teilbereich der Nibelungenstraße einen Fußgängerbereich vor. Für den Kfz- Verkehr besteht somit keine Durchfahrtmöglichkeit; eine Befahrbarkeit für den öffentlichen Nahverkehr und für Radfahrer ist gegeben.

Bei der Planung der Verkehrsanlagen erfolgt eine besondere Berücksichtigung des **Fuß- und Radwegeverkehr**s, um die Anbindung der westlich der Münchner Straße gelegenen

Ortsteile zu gewährleisten. Weiter Netzverbindungen erfolgen zu den, im Südosten einmündenden Wegen und den im Westen liegenden Ortsbereichen. Die bestehende Bushaltestelle an der Münchner Straße bleibt erhalten. Zusätzlich ist ein neuer Bushalt in der Nibelungenstraße im Zentralbereich vorgesehen, der eine **schnelle Anbindung** zu der 2 km entfernten **S- Bahn-Station** herstellt.

Die stetig gestiegenen Belastungen durch örtlichen und überörtlichen Verkehr im Gemeindegebiet, allgemeine Überlegungen zu **Mobilitätsmaßnahmen** sowie ökologische und städtebaulich-gestalterische Zielsetzungen haben die Gemeinde veranlasst, im Bebauungsplan eigenständige Regelungen zur Lage und Gestaltung, sowie zu einer bedarfsorientierten und reduzierten Anzahl von Stellplätzen, zu formulieren. In Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und den Projektträgern sind zudem flankierende Mobilitätsmaßnahmen entwickelt worden, die teils als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen sind, in vertraglichen Vereinbarungen mit den Projektträgern fixiert wurden, und durch die Gemeinde Karlsfeld in Form von Maßnahmen, die auch über das Plangebiet hinausgehen, umgesetzt werden. Somit werden Weichenstellungen für ein verändertes Mobilitätsverhalten vorgenommen und u.a. Erkenntnisse des Verkehrsentwicklungsplans der Gemeinde Karlsfeld in konkrete Maßnahmen umgesetzt.

Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet ist eine **Kinderbetreuungseinrichtung** vorgesehen. Sie soll den Bedarf für die im Gebiet selbst und der im weiteren Umfeld zukünftig entstehende Wohnnutzung abdecken; Art und Anzahl der Gruppen ist mit den Bedarfsprognosen der Gemeinde Karlsfeld abgestimmt.

Dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates folgend, setzt der Bebauungsplan zudem fest, dass mindestens 1/3 der insgesamt entstehenden Geschossfläche für Wohnen, für **geförderten Wohnungsbau** zu verwenden ist. Damit wird sichergestellt, dass bezahlbarer Wohnraum in angemessenem Umfang errichtet wird. Somit werden die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung und insbesondere die Wohnbedürfnisse von Familien mit Kindern berücksichtigt.

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken unter Beachtung übergeordneter planerischer Vorgaben, der gemeindlichen Planungsziele und der privaten Belange bei seinen planerischen Erwägungen angemessen berücksichtigt und abgewogen. Um eine Abwägung und fundierte Beschlussfassung zu gewährleisten hat

die Gemeinde Karlsfeld selbst bzw. der Vorhabenträger im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung diverse Gutachten in Auftrag gegeben.

Dort, wo ein Interessenausgleich nicht unmittelbar zu erreichen war, hat sich der Gemeinderat, unter Berücksichtigung der Planungsziele und unter Abwägung der im Gegensatz stehenden Belange, für die höhere Gewichtung des einen Belangs und damit zwangsläufig für die Zurückstellung eines anderen Belangs entschieden.

Gemeinde Karlsfeld, den 11.05.2020

.....

(Stefan Kolbe 1. Bürgermeister)