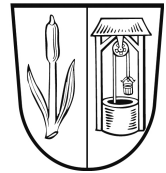


Gemeinde

Karlsfeld



NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Gemeinderat Nr. 2

Sitzung am: Donnerstag, 20. Februar 2020

Sitzungsraum: Bürgertreff

Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr nichtöffentliche Sitzung
Sitzungsende: 19:03 Uhr

Sitzungsbeginn: 19:04 Uhr öffentliche Sitzung
Sitzungsende: 20:28 Uhr

Anwesend/ siehe Anwesenheitsliste
Abwesend:

Status:

Tagesordnung

2. Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Karlsfeld
Beschluss
3. 3. Änderung des Flächennutzungsplanes
 - Behandlung der Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
 - Feststellungsbeschluss

Niederschriftauszug

Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Karlsfeld Beschluss

Sachverhalt:

Die CIMA Beratung + Management GmbH München wurde von der Gemeinde Karlsfeld mit der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2012 beauftragt.

Seit der letzten Überprüfung des Einzelhandelskonzeptes wurden in der Gemeinde Karlsfeld zwei für den Einzelhandel bedeutende Projekte realisiert:

- Die Eröffnung der Fachmärkte BabyOne, Media Markt und Schuh Schmid im Herbst 2013 in der Münchner Straße sowie
- die Realisierung der „Neuen Mitte“ an der Wögerwiese, bestehend aus Aldi, Müller Drogeriemarkt und Edeka (Eröffnung Herbst 2016), ergänzt durch kleinteiligen Handel und Dienstleistungsangebote, sowie Wohnbebauung.

Zusätzlich soll auf dem sog. „Ludl-Areal“ mittelfristig ein weiteres Vorhaben in der Ortsmitte realisiert werden, welches neben Wohnnutzung, einem Hotel und Gewerbe auch Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe umfassen soll. Da seit dem 26.09.2019 der Billigungsbeschluss für den Bebauungsplan durch den Gemeinderat vorliegt und sich die Planungen zunehmend konkretisieren, wird das Vorhaben auch in der vorliegenden Teilfortschreibung berücksichtigt.

In Anbetracht der erfolgten Veränderungen im Einzelhandelsbestand sowie der aktuellen Planungen soll überprüft werden, ob die derzeitige Abgrenzung der Lagen, vor allem des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte, sowie die Karlsfelder Sortimentsliste noch ihre Gültigkeit besitzen oder ob eine Anpassung erforderlich ist.

Anlass für ein städtebauliches Entwicklungskonzept

Das Einzelhandelskonzept bildet die Grundlage für eine aktive städtische Standortpolitik zur Sicherung, Stärkung und Förderung der städtischen Versorgungsstrukturen und des Einzelhandels. Das Einzelhandelskonzept ist Handlungsrahmen bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen, bei denen Einzelhandelsaspekte zu berücksichtigen sind. Die Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes werden in der Bauleitplanung durch Festsetzungen in Bebauungsplänen berücksichtigt.

Rechtssicherheit

Wesentliche Aufgabe des Einzelhandelskonzeptes ist es, Rechtssicherheit zu schaffen für die Entwicklung der Gemeinde als Einzelhandelsstandort. Einerseits als Versorgungsschwerpunkt in der näheren Umgebung, andererseits als lokaler Einzelhandelsstandort mit einer innerörtlichen Zentrenstruktur.

Verlässlichkeit

Das städtebauliche Entwicklungskonzept „Einzelhandelskonzept Karlsfeld“ entfaltet dabei eine doppelte Wirkung: Umgesetzt in Bauleitpläne wirkt es rechtsverbindlich, gleichzeitig bietet der Gesamtrahmen nicht nur Investoren, sondern auch den bestehenden Einzelhandelsbetrieben sowohl Orientierungshilfe als auch eine gewisse Investitionssicherheit.

Lokale Zentrenhierarchie

Im Einzelhandelskonzept werden aufeinander abgestimmte gesamtörtliche und kleinräumliche Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung dargestellt. Dazu sind zentrale Versorgungsbereiche in Karlsfeld genau abgegrenzt. In einer lokalen Zentrenhierarchie werden diesen Gebieten jeweilige Funktionen zugewiesen (Beispiele: Stärkung des Ortskerns als Einkaufsstandort, Erhaltung und Ausbau wohnortnaher Grundversorgung).

„Karlsfelder Sortimentsliste“

Bereits im Jahr 2009 sowie 2012 wurde eine Sortimentsliste für Karlsfeld erarbeitet. Diese wurde im Zuge der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes auf die aktuelle, örtliche Situation angepasst und aktualisiert. Die „Karlsfelder Sortimentsliste“ ist passgenauer als eine regionale Liste, da sie lokale Besonderheiten berücksichtigt. Sie wird zur Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit von Einzelhandelsvorhaben verwendet.

Beschluss:

- a) Der Gemeinderat beschließt das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Karlsfeld vom November 2019 der CIMA München, Beratung + Management GmbH als städtebauliches Entwicklungskonzept entsprechend §1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch.
- b) Der Gemeinderat bestätigt, dass die dargestellte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsmitte“ zutreffend die örtliche Situation wiedergibt und stimmt dieser zu. Der Gemeinderat beschließt die im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Karlsfeld vom November 2019 der CIMA Beratung + Management GmbH unter Punkt 4.3.3 auf Seite 30 dargestellte räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Ortsmitte“. In der beiliegenden Karte sind der Zentrale Versorgungsbereich sowie die Bereiche für die wohnortnahe Grundversorgung dargestellt.
- c) Der Gemeinderat beschließt die im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Karlsfeld vom November 2019 der CIMA Beratung + Management GmbH unter Punkt 4.2.2 auf Seite 24 enthaltende Karlsfelder Sortimentsliste mit der Aufteilung in zentrenrelevante Sortimente, nahversorgungsrelevante Sortimente und nichtzentrenrelevante Sortimente.
- d) Der Gemeinderat bestätigt, dass die Sortimentsliste der örtlichen Situation und den kommunalen Zielen der Gemeinde Karlsfeld entspricht. Die Karlsfelder Sortimentsliste mit Stand November 2019 ist bei künftigen Neuaufstellungen und Änderungen von Bebauungsplänen zu Grunde zu legen.

Gemeinderat
20. Februar 2020
Nr. 12/2020
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

3. Änderung des Flächennutzungsplanes

- **Behandlung der Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**
- **Feststellungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung (Nr. 24/2019) am 17.01.2019 die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des LUDL-Grundstückes (Bebauungsplan Nr. 90B) und den Bereich des SO großflächiger Einzelhandel (Bebauungsplan Nr. 93) beschlossen.

In der Zeit vom 31.07.2019 bis 16.09.2019 fand dazu die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Ein Erörterungstermin war am 05.09.2019 angesetzt.

In der Sitzung vom 26.09.2019 hat der Gemeinderat die 3. Änderung des Flächennutzungsplans i.d.F v. 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.

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen vorgebracht, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind:

1. Landratsamt Dachau, Schreiben v. 10.01.2020
- 1.1 FB Technischer Umweltschutz, Schreiben v. 08.01.2020
- 1.2 FB Geoinformation, Schreiben v. 19.12.2019
2. Staatl. Bauamt Freising, Schreiben v. 03.12.2019
3. BUND Naturschutz, Schreiben v. 10.01.2020
4. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben v. 14.01.2020

Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden keine Äußerungen oder Anregungen vorgebracht:

- Regierung von Oberbayern, Schreiben v. 10.12.2019
- Reg. Planungsverband, Schreiben v. 11.12.2019
- Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben v. 09.01.2020
- Erzbisch. Ordinariat, Schreiben v. 18.12.2019
- Handelsverband Bayern, Schreiben v. 02.01.2020
- Vodafone – Kabel Deutschland, Schreiben v. 06.01.2020
- Tennet, Schreiben v. 29.11.2019
- Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Schreiben v. 02.01.2020
- LH München, Schreiben v. 16.01.2020
- Stadt Dachau, Schreiben v. 09.01.2020
- Gemeinde Oberschleißheim, Schreiben v. 06.12.2019
- Gemeinde Bergkirchen, Schreiben v. 17.12.2019

1. Landratsamt Dachau

1.1 FB Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 08.01.2020

Ludl-Grundstück

Die Fläche, die bisher teilweise als Sondergebiet Einzelhandel und teilweise als Wohnbaufläche dargestellt war, soll künftig als verkleinertes Sondergebiet Einzelhandel und urbanes Gebiet dargestellt werden. Die für urbane Gebiete nach TA Lärm festgesetzten Immissionsrichtwerte von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts liegen zwischen einem Misch- und einem Gewerbegebiet. Wir weisen darauf hin, dass insbesondere in Bereichen, in denen das geplante MU an Wohnbauflächen grenzt, Konflikte durch das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe möglich sind.

Sondergebiet Einzelhandel

Laut Beschluss vom 26.09.2019 soll durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe auf der, ehemals als Sondergebiet Einzelhandel ausgewiesenen Fläche ermöglicht werden. Nach § 4 der BauNVO sind auch in einem allgemeinen Wohngebiet z.B. nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes neben dem allgemeinen Wohngebiet ist unsers Erachtens nicht erforderlich und entspricht auch nicht dem planerischen Grundsatz der Konfliktbewältigung.

Um dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 50 BImSchG ausreichend Rechnung zu tragen, empfehlen wir für die Plangebiete im Flächennutzungsplan die Ausweisung gebietsverträglicher Nutzungen zu den benachbarten allgemeinen Wohngebieten.

Beschluss:

Ludl-Grundstück

Das neu geschaffene „MU – Urbane Gebiet“, soll speziell den Nutzungsmix im innerstädtischen Bereich ermöglichen. Durch vertikale und horizontale Durchmischung verschiedenster Nutzungen ist ein Nebeneinander von Wohnen, Kleingewerbe, Einzelhandel, sozialen Einrichtungen, Büro etc. möglich und gewünscht. Innerhalb des Bebauungsplans ist für die jeweilige Nutzung ein Nachweis der Einhaltung der TA Lärm zu führen. Da eine Vielzahl an Nutzungen auf den einzelnen Flächen möglich sein soll, würde eine Kontingentierung einzelner Flächen zu stark einschränken. Hier ist ebenfalls der Nachweis nach TA Lärm zu führen, um die ggf. angrenzende Wohnbebauung vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

SO Einzelhandel

Es ist Ergebnis des Bürgerdialogs „weitere Gewerbeentwicklung in Karlsfeld“ im Bereich an der Nibelungenstraße/ im zentralen Bereich Karlsfelds, die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe zu ermöglichen. Da die Gemeinde im Plangebiet Wohnnutzung nur in untergeordnetem Umfang realisieren möchte, scheidet eine Ausweisung als Mischgebiet aus. Der Gemeinderat hält daher an der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes fest.

Mit der Einschränkung der Nutzung, durch entsprechende Festsetzungen, insbes. der immissionsschützenden Anordnung der Gebäude sowie der Geräuschkontingentierung, die detailliert in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 geregelt sind, wird sichergestellt, dass lediglich nicht störende Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Somit wird das Gebot der Konfliktbewältigung und der Rücksichtnahme bzgl. der umliegenden Wohnnutzung gewährleistet. Darüber hinaus wird die Situation im Vergleich zu der bestehenden Handelsnutzung im Sondergebiet nicht verschlechtert, da auch zum jetzigen Zeitpunkt bereits gewerbliche (Einzelhandels-)Nutzungen in der Nachbarschaft zu Wohnnutzungen gelegen sind. Auch im bestehenden Sondergebiet entstehen Emissionen (Vorbelastung) durch die gewerbliche Nutzung und deren Verkehre.

Durch die Änderung des Bebauungsplans von SO (Großflächiger Einzelhandel) in ein GEE mit einer Kontingentierung der Flächen ist sichergestellt, dass keine Verschlechterung der schalltechnischen Situation in der Nachbarschaft entsteht. Durch die Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung in der Emissionskontingentierung wird ein erhöhtes Augenmerk auf den Immissionsschutz gelegt als bei den derzeit rechtskräftigen Festsetzungen. Die Gemeinde sieht mit der Beschränkung der Nutzungen und den immissionsschutzrechtlichen Schutzfestsetzungen im Rahmen der konkreten Bauleitplanung den Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung gewährleistet

1.2 FB Geoinformation, Schreiben vom 19.12.2019

Es wird empfohlen in der geänderten Darstellung zur besseren Zuordnung den aktuellen Gebäudebestand zu dokumentieren (siehe Abb. 1 auf Seite 2 als Muster).

Beschluss:

Der Gebäudebestand wird in der Planzeichnung redaktionell ergänzt.

2. Staatl. Bauamt Freising, Schreiben v. 03.12.2019

Beim Staatlichen Bauamt Freising - Servicestelle München bestehen für den Bereich der o.g. Bauleitplanung keine Ausbauabsichten.

Erschließung

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der - Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 304 von Abschnitt 120 Station 2,030 bis Abschnitt 120 Station 2,220 ein. Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V. m. § 8 und § 8a Abs. 1 FStrG).

Neuanbindung

Mit dem Anschluss des Baugebietes an die im Betreff genannte Straße bei Abschnitt 120 Station 2,180, über die im Plan dargestellte neue Erschließungsstraße, besteht grundsätzlich Einverständnis. Über den Anschluss der Erschließungsstraße hat die Kommune, vor Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes, den Abschluss einer Vereinbarung beim Staatlichen Bauamt Freising - Servicestelle München zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich. Der Baubeginn kann erst bei Vorliegen einer rechtsgültigen Vereinbarung erfolgen.

Für die Maßnahme ist ein Sicherheitsaudit gemäß den "Empfehlungen für das Sicherheitsaudit von Straßen in Deutschland - ESAS" durchzuführen. Die Kommune beauftragt dafür ein entsprechend zertifiziertes Ingenieurbüro. Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (§ 12 Abs. 1 FStrG).

Die Kommune hat der Straßenbauverwaltung die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten zu ersetzen (§ 12 Abs. 1 FStrG LV.m. § 13 Abs. 3 FStrG). Die Mehrkosten sind auf Grundlage der Ablösebeträge Berechnungsverordnung (ABBV) abzulösen.

Die Kommune übernimmt auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden (z.B. Fußgängerquerungen).

Sämtliche Planungsunterlagen zum Knotenpunktbau neue Erschließungsstraße/ B304/ Gartenstraße sind dem Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München zur Abstimmung vorzulegen.

Die Ergebnisse der Besprechungen vom 12.08.2019 am Staatlichen Bauamt Freising und vom 04.09.2019 im Rathaus Karlsfeld, sowie unsere E-Mail vom 14.08.2019 (2019-08 14_S3300_B304_Zusammenfassung Besprechung Ludl-Areal) sind zu berücksichtigen.

Sichtflächen

An der B 304, Abschnitt 120, Station 2,180 sind die Sichtflächen mit den Abmessungen Tiefe 5,00 m in der Zufahrt, Länge parallel zur Straße 70,00 m in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (§ 11 Abs. 2 FStrG i. V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAST-06).

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen: "Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen."

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen. Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV).

Beschluss:

Die erforderlichen Umbaumaßnahmen im Kreuzungsbereich von Münchner Straße und Gartenstraße wurden bereits mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt und in die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 90B übernommen; ebenso die Sichtflächen.

Die Gemeinde ist bereit eine Vereinbarung zu beantragen und abzuschließen, welche die technischen Einzelheiten und die Kostentragung regelt.

Änderungen an der 3. Änderung des Flächennutzungsplans sind nicht veranlasst.

3. BUND Naturschutz, Schreiben v. 10.01.2020

Der 3. Änderung des Flächennutzungsplans kann der Bund Natur nicht zustimmen.

Begründung:

Die Infrastrukturkosten infolge der zu erwartenden Einwohnerzahlen wird die hochverschuldete Gemeinde noch mehr belasten.

Die Verkehrsbelastung der Münchner Straße in Karlsfeld ist seit Jahren ein anerkannt gravierendes Problem, weil sich hier ein großer Teil des Pendlerverkehrs nach München abspielt, was Staus und Umweltbelastungen in außergewöhnlichem Maße nach sich zieht. Seit Jahren versprechen die politisch Verantwortlichen vor jeder Wahl, sich um einen Tunnel zur Lösung dieses Problems zu bemühen, jedoch ohne Erfolg. Mit der nun vorgesehenen Änderung des FNP wird das Problem zusätzlich in hohem Maße verstärkt, da hier ein urbanes Gebiet und ein Sondergebiet direkt an der Münchner Straße ausgewiesen werden sollen.

Das hat zum einen eine erhebliche Bevölkerungszunahme an dieser Straße mit entsprechendem Verkehrsaufkommen zur Folge, unabhängig von den geplanten Zugängen. Letztendlich landet der Verkehr auf Umwegen wieder auf der Münchner Straße, da diese der Zugang nach München, Dachau und die restliche Ortschaft ist.

Zum zweiten ist hier ein zentraler Bereich aus Einzelhandel, Dienstleistung sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen geplant, der Zielverkehr über die Münchner Straße erzeugt.

Ein isoliertes nur in diesem Gebiet geltendes Mobilitätskonzept ist keine Lösung dieser nun noch verstärkten Verkehrsproblematik der Münchner Straße, zumal Karlsfeld nicht über den

dafür notwendigen ÖPNV verfügt. Es ist im Vorhinein ein Gesamtkonzept für den Bereich Verkehr in Karlsfeld notwendig.

Die Vorstellung der Planer, dass das Ludl Gelände als Pendant zur Gartenstraße entwickelt werden soll, ist von der Idee her gut, stößt aber an Grenzen, da die Gartenstraße östlich der Ostenstraße für diese Planung nicht geeignet ist, außer sie wird dort zum Fußgängerbereich mit ÖPNV gemacht wie im gegenüberliegenden Ludl Gelände. In der Gartenstraße östlich der Ostenstraße sind die Gehwege nämlich teilweise so schmal, dass Bewohner mit Rollator oder Kinderwagen auf die Straße ausweichen müssen. Dabei ist die Straße selbst schon schmal, so dass zwei Busse, die sich begegnen, kaum aneinander vorbeikommen ohne auf den Gehweg ausweichen zu müssen.

In der vorliegenden Form ist also die Änderung des Flächennutzungsplans durch das städtebauliche Konzept nicht begründet und muss abgelehnt werden.

Die Erfüllung der Zielvorgabe von Grünachsen kann bei genauer Betrachtung nur kritisch gesehen werden:

Der sogenannte "Grünkorridor" ist eine 15 Meter breite Schlucht zwischen 16 Meter hohen Häusern, die einen Fuß- und Radweg enthält und großenteils begrünte Versickerungsgruben. Die andere Grünachse wird von der Münchner Straße und einem teilweise 36 Meter hohem Hotel begleitet. Auch hier wird der Rad- und Fußweg nur von begrünten Versickerungsgruben bestückt. Solche kann man in der Pfarrer-Mühlhauser-Straße besichtigen.

Auch die Erfüllung der Zielvorgabe "Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz" muss kritisch gesehen werden. Diese Ludl Kapelle ist in Privatbesitz und über ihre Sanierung ist nichts bekannt. Wenn sich daran nichts ändert, könnte sie dem Verfall anheimgegeben werden.

Beschluss:

Infrastruktur

Die notwendigen Infrastrukturen bzw. entstehenden Kosten wie z.B. soziale Einrichtungen, öffentliche Verkehrsflächen, Maßnahmen der Mobilität oder technische Anlagen werden weitgehend im Gebiet realisiert und in städtebaulichen Verträgen für die Gemeinde kostenneutral abgesichert.

Verkehr

Der Änderungsbereich ist im rechtgültigen Flächennutzungsplan bereits für eine bauliche Nutzung vorgesehen (Sondergebiet, Wohnbaufläche). Die hieraus erwachsenden Verkehre sind im Verkehrsmodell zum Verkehrsentwicklungsplan berücksichtigt. Durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplans wird nur die Art der Nutzung in Teilbereichen an die aktuellen gemeindlichen Planungsziele angepasst.

Die Auswirkungen der zu erwartenden Verkehre aus der vorgesehenen Entwicklung wurden in einem Verkehrsgutachten erfasst und bewertet. Im Ergebnis ist die Leistungsfähigkeit aller relevanten Knotenpunkte an der Münchner Straße gesichert und Ausweisung des Plangebietes aus verkehrlicher Sicht verträglich.

Ein Tunnel unter der B304 wurde zum Bundesverkehrswegeplan angemeldet und ist nach Stand Juli 2016 in einer verkürzten Variante als Vorhaben des weiteren Bedarfs eingestuft.

Die im Änderungsbereich dargestellten Geh- und Radwegverbindungen werden erhalten und darüber hinaus durch weitere Verbindungen ergänzt. Die bauliche Ausformung der Geh- und Radwege im Bereich der Gartenstraße östlich der Ostenstraße? ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Falls die Ausgestaltung der Straßen und Wege im Plangebiet damit angesprochen werden sollen, entsprechen diese den Regelwerken des Straßenbaus. Darüber hinaus werden gerade die Straßen nicht breiter als notwendig geplant um schon dadurch den Verkehr zu verlangsamen. Zudem ist diese allerdings noch nicht ein Thema des Flächennutzungsplanes

Mobilität

Das Plangebiet, das aufgrund der zentralen Lage und Funktion eine weitreichende Bedeutung für die städtebaulichen Entwicklungen im Gemeindegebiet hat, soll als Ansatz und Kristallisationspunkt für weitere Maßnahmen dienen. Deshalb werden einzelne Maßnahmen oder Bausteine zur Mobilität vorgesehen. Die Gemeinde erwartet von dem Gebiet durch die zentrale Lage eine gute Vernetzung der verschiedenen Verkehrsarten und –angebote. Entsprechende Konzepte und Maßnahmen sind im Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Karlsfeld dargelegt.

Grünvernetzung

Die im Änderungsbereich dargestellten Grünvernetzungen werden grundsätzlich erhalten, aber entsprechend der neuen Planungsüberlegungen modifiziert dargestellt. Im Bebauungsplan sind zusätzlich umfangreiche Grünflächen im Umfeld der Ludl-Kapelle vorgesehen.

Denkmalschutz

Die Darstellung zum Denkmalschutz bleibt unverändert. Die Grünflächen im Umfeld der Ludl-Kapelle tragen zur Aufwertung der Kapelle im Ortsgrundriss bei. Für den Eigentümer gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zum Erhalt des Baudenkmals (langfristiger Erhalt ist zugesagt).

Ansonsten wird auf den Bebauungsplan Nr. 90b einschließlich Begründung, die entsprechenden Gutachten sowie auf die Abwägung und Beschlussfassung hierzu verwiesen.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans bleibt unverändert.

4. *Handwerkskammer für München und Oberbayern Schreiben v. 14.01.2020*

Die mit den Planungen verfolgte Zielstellung zur Förderung der "Neuen Mitte" Karlsfeld wird von unserer Seite prinzipiell begrüßt. Gerade bei der Stärkung des Ortskerns als attraktiver, lebendiger und zentraler Mittelpunkt des öffentlichen Lebens, der verschiedenste Funktionen erfüllen soll und nicht nur einen U.a. Verwaltungs-, sondern auch Versorgungsschwerpunkt darstellen soll, kommt einer vielfältigen Nutzungsmischung besondere Bedeutung zu.

Im Rahmen der weiteren Planungen ist es wünschenswert das Nebeneinander von nicht (wesentlich) störenden gewerblichen Nutzungen und Wohnen zu fördern.

Eine gute Nutzungsmischung trägt zur nachhaltigen Entwicklung eines lebendigen Ortszentrums bei - diese Überlegung spiegelt sich auch im vorliegenden Entwurf wieder, was positiv hervorzuheben ist. Die Schaffung kleinerer Gewerbeeinheiten kann dabei die Ansiedlung klein- und mittelständischer Handwerksbetriebe unterstützen: Neben der Verlagerung und Vergrößerung des großflächigen Einzelhandelsbetriebs ist - wie den Unterlagen zu entnehmen ist gezielt auch die Ansiedlung von einer Bäckerei und einer Metzgerei als Unternehmen des Lebensmittelhandwerks vorgesehen, was wir positiv hervorheben möchten.

Das Planungskonzept, v.a. auch zur ersten Änderung des Bebauungsplan Nr. 93 wurde ergänzt und in aller Ausführlichkeit dargestellt. Auch mit Verweis auf unsere Stellungnahmen zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren, die in vielerlei Hinsicht unseren Anmerkungen (z.B. bezüglich der aufgenommenen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen) entspricht, sei das nun vorliegende Konzept für einen Kleingewerbehof u.a. für Unternehmen des Handwerks ausdrücklich noch einmal zu begrüßen. Umso mehr und in Hinblick auf die Planungen für das Urbane Gebiet und das Sonstige Sondergebiet mit den bewusst anders gesetzten Schwerpunkten Hotel, Handel und Dienstleistungen sowie Wohnen bitten wir darum, dass jene Flächen im Gewerbegebiet auch explizit für das gen. Kleingewerbe vorgehalten wird und Büro- und Einzelhandelsnutzungen, wenn dann nur dem eigentlichen Betriebszweck zu- bzw. untergeordnet zugelassen werden.

Auch möchten wir anmerken, dass wie auch im Entwurf dargestellt, § 17 BauNVO für eine angemessene bauliche Nutzung der Grundstücke Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung definiert, für Gewerbegebiete ist eine Höchstgrenze von 0,8 angegeben. Um für die Betriebe im neuen Gewerbegebiet einen gewissen Spielraum sowie auch angemessene Entwicklungsmöglichkeiten am neuen Standort zu ermöglichen, wäre es sehr wünschenswert, wenn der mit 0,35 GRZ doch niedrig gewählten Wert überprüft werden könnte und eine bessere bauliche Nutzung durch Erhöhung der GRZ ermöglicht werden könnte.

Hinsichtlich des Bebauungsplans Nr. 90 b sei angemerkt, dass bei Maßnahmen im Verkehrsraum, wie zur Umgestaltung der bisher bestehenden Bushaltebuchten weiterhin gewährleistet sein muss, dass auf einem zentralen Verkehrsweg wie der Münchner Straße B 304 der Verkehrsfluss nicht unnötig gebremst wird.

Darüber hinaus sei zudem weiterhin auf unsere vorausgegangenen Stellungnahmen von Mai und September 2019 zu den o.a. Bauleitplanverfahren verwiesen die aufrechterhalten werden und als weiterhin gültig zu betrachten sind.

Beschluss:

Die positive Bestätigung des Planungskonzeptes und der damit verbundenen Zielsetzungen wird zur Kenntnis genommen. Das Konzept für kleinerer Gewerbeeinheiten zur Ansiedlung von Handwerksbetrieben ist ein Wunsch der Gemeinde; ob sich dies realisieren lässt, ist derzeit jedoch noch ungewiss. Die Gemeinde verfolgt daher das Ziel, die Möglichkeit zur Ansiedlung verschiedener gewerblicher Nutzungen im Plangebiet offen zu lassen; die grundsätzliche Verträglichkeit ist durch die schalltechnische Einschränkung gewährleistet. Die konkreten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung; u.a. ist Lebensmitteleinzelhandel ausgeschlossen.

Das städtebauliche Konzept beruht auf der Idee von zwei kompakten Baukörpern, welche die innenliegende „laute“ Hoffläche umschließen und zur umliegenden Wohnbebauung abschirmen. Gleichzeitig soll durch die zusammenhängenden Grünflächen eine Vernetzung mit den bestehenden Grünbereichen im Umfeld erreicht und ein räumlich ausreichender „Abstand“ zu den Wohngebäuden geschaffen werden. Hieraus ergibt sich zwangsläufig, dass die GRZ nicht bis zur zulässigen Obergrenze der BauNVO ausgenutzt wird. Der von der Handwerkskammer angeregte Spielraum für angemessene Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe erfolgt im Rahmen der GFZ, die im Vergleich zur bestehenden Nutzung erhöht wurde.

Die Umgestaltung der Bushaltebuchten basieren auf Planungen zur Beschleunigung des ÖPNV und sind mit dem Staatlichen Bauamt Freising als Baulastträger der Bundesstraße abgestimmt.

Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

1. *MasterPlan Projektconsulting und -management GmbH Schreiben vom 07.01.2020*

Im Anschluss zu Baufeld 3 ist W (Wohnbaufläche) ausgewiesen? Wie sieht hier der Geländeübergang aus?

Genauso ist der Geländeverlauf zu allen Nachbargrundstücken zu überprüfen.

Beschluss:

Der Höhenanschluss an die angrenzenden Bauflächen ist grundsätzlich möglich und muss in den nachfolgenden Bauleitplanungen berücksichtigt werden. Auch in den hier vorliegenden konkreten Bauplanungen wird die Höhenlage in Bezug auf die bestehenden Straßenniveaus angepasst. Die genauen Höhenverhältnisse ergeben sich aus den Festlegungen des Bebauungsplans und den konkreten Bauplanungen.

Abschließende Abwägung

Zu den von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen ist im Ergebnis folgendes festzustellen:

1. Allgemein

Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird die Planungskonzeption nicht grundsätzlich angezweifelt.

Nur der BUND Naturschutz erhebt Bedenken bezüglich einer städtebaulichen Entwicklung dieser Größenordnung (Bereich des Bebauungsplans Nr. 90B), und verweist auf die entstehenden negativen Folgewirkungen.

Das Landratsamt stellt für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 93 in Frage, ob der verwendete Baugebietstypus mit dem Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung in Einklang steht.

Ansonsten werden Anregungen vorgebracht, die der zeichnerischen Verbesserung dienen oder Hinweise zum Inhalt haben. Diese Anregungen werden weitgehend berücksichtigt.

2. Städtebau

Der Planbereich 1 ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan überwiegend als Sondergebiet - Einzelhandel dargestellt. Mit der Änderung soll diese monofunktionale Festlegung aufgegeben werden. Stattdessen wird das Ziel verfolgt ein gemischt genutztes Pendant zur „Neuen Mitte“, welche nordöstlich der Münchner Straße besteht, zu entwickeln. Der in der Gartenstraße bereits vorhandene Einkaufsmarkt, das Rathaus, eine kulturelle Einrichtung und ein Beherbergungsbetrieb sollen beidseits der nach Südwesten verlängerten Gartenstraße mit Einzelhandelsflächen, einem Hotel und Gastronomiebetrieben ergänzt werden, sodass entlang dieser, die Münchner Straße übergreifende, Achse ein zentraler Versorgungsbereich entsteht. Gleichzeitig bildet das Plangebiet den Lückenschluss zwischen den zentralen Einrichtungen, die entlang der Münchner Straße vorhanden sind und lässt so einen zusammengefassten, großen Zentralbereich für Karlsfeld entstehen. Da auch neuer Wohnraum, teils auch öffentlich gefördert, entstehen soll, wird die neue Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ gewählt. Durch die Nutzungsmischung entsteht für Karlsfeld eine neue und lebendige Ortsmitte.

Der im Planbereich 2 bestehende Einzelhandel wird aufgegeben, und in die neue Ortsmitte verlagert. Stattdessen soll hier, wie im Bürgerdialog von vielen Bürgern angeregt, verträgliches Kleingewerbe angesiedelt werden. Daher wird der Bereich als Gewerbegebiet dargestellt. Die gewerblichen Nutzungen werden hierbei so eingeschränkt, dass die umliegende Wohnnutzung nicht beeinträchtigt wird.

Die beabsichtigte Entwicklung, insbesondere im Planbereich 1, stellt den Abschluss planerischer Aktivitäten für eine Ortsmitte von Karlsfeld dar, die unter dem Namen „Brückenschlag“ bis zurück in die 70-iger Jahre reichen. Als Umlandgemeinde der Landeshauptstadt München ist Karlsfeld in der Vergangenheit stetig gewachsen, sodass ein Zentralbereich zwingend erforderlich wird. Die Verfügbarkeit der Grundstücke und die Bereitschaft der Eigentümer zu einer Entwicklung im Sinne der Zielsetzungen der Gemeinde, bietet die Chance zur Realisierung einer wirklichen Ortsmitte mit attraktiven Einkaufsmöglichkeiten sowie urbaner Aufenthaltsqualität. Es wird eine funktional und ortsgestalterisch sinnvolle Innenentwicklung von Karlsfeld eingeleitet.

3. Verkehr

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan sieht die Haupterschließung des Planbereichs 1 über die Münchner Straße bzw. die (neu zu errichtende) verlängerte Gartenstraße vor. Zudem wird das Gebiet im Süden an die Nibelungenstraße angebunden. Der Planbereich 2 ist über die bestehende Allacher Straße/Nibelungenstraße erschlossen. Dies wird auch zukünftig im Grundsatz beibehalten und nahezu unverändert dargestellt.

Da es auf der belasteten Münchner Straße (B 304) regelmäßig zu einem Stau des Verkehrs kommt, besteht jedoch die Befürchtung, dass die Verbindung der südlichen und nördlichen Nibelungenstraße für Schleichverkehre genutzt werden könnte. Deshalb soll zukünftig die Durchfahrt nicht mehr möglich sein. Die entsprechenden Maßnahmen können auf der

Maßstabsebene des Flächennutzungsplans nicht dargestellt werden; sie werden im Detail in den Bebauungsplänen gesichert. Die innerörtliche Verkehrsstraße, die in der Plandarstellung halbkreisförmig von der nördlichen zur südlichen Nibelungenstraße verläuft, wird nicht mehr dargestellt, um die Schleichverkehre zu unterbinden.

Die Auswirkungen der zu erwartenden Verkehre aus den vorgesehenen Entwicklungen wurden in einem Verkehrsgutachten erfasst und bewertet. Im Ergebnis ist die Leistungsfähigkeit aller relevanten Knotenpunkte an der Münchner Straße gesichert; die Nibelungenstraße und die Gartenstraße können die prognostizierten Verkehre aufnehmen. Somit ist die Ausweisung der Plangebiete aus verkehrlicher Sicht verträglich.

4. Immissionsschutz

Von den Trägern öffentlicher Belange wurde zurecht darauf hingewiesen, dass, insbesondere in den Bereichen, in denen das geplante MU bzw. geplante GEE an umliegende Wohnbauflächen grenzt, geprüft werden sollte, ob Konflikte durch das Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen Nutzungen zu erwarten sind und dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG ausreichend Rechnung getragen wurde.

Die Prüfungen hierzu sind, im Rahmen der zeitgleich aufgestellten Bebauungspläne für die beiden Plangebiete, durch schalltechnische Gutachten vorgenommen worden. Hierbei konnten die Schallschutzanforderungen der unterschiedlichen Nutzungen in den Plangebieten selbst, sowie im Verhältnis zu umliegenden Nutzungen, auf Grundlage der aktuell vorgesehenen Nutzungen, detailliert untersucht werden. Sich hieraus ergebende Anforderungen wurden sowohl konzeptionell z.B. durch die immissionsschützende Anordnung von Gebäuden, oder die Beschränkung von Nutzung auf bestimmte Bereiche oder Geschosse, als auch konkret durch Festsetzungen z.B. zur Schalldämmung von Außenbauteilen oder zur Geräuschkontingentierung berücksichtigt. Beim Plangebiet 2 an der Allacher Straße wird z.B. ein höheres Augenmerk auf den Immissionsschutz gelegt, als bei den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, da die bestehende Vorbelastung in der Emissionskontingentierung berücksichtigt wird.

Im Vergleich zur Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, wo die, teils schon bestehenden, Sondergebiete auch an Wohnbauflächen angrenzen, entsteht keine Verschlechterung der schalltechnischen Situation in der Nachbarschaft. Damit ist der Grundsatz der Rücksichtnahme bzgl. der umliegenden Wohnnutzung gewährleistet. Der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG ist ausreichend berücksichtigt, da die Plangebiete den Wohngebieten so zugeordnet sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht widerspricht die vorgenommene Darstellung nicht dem Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung. Zudem ist die tatsächliche Nutzung innerhalb der Plangebiete (z.B. Nutzung als Gewerbegebiet), auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, nicht in Frage gestellt.

5. Naturschutzfachliche Aspekte

Die vielfältigen Nutzungen in den Urbanen Gebieten haben, im Gegensatz zur reinen Einzelhandelsnutzung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan, erweiterte Ansprüche an Grünausstattung, an die Qualität des Wohnumfeldes und an Wegeverbindungen. Daher werden die Grünvernetzungen im Grundsatz zwar beibehalten, aber entsprechend der neuen Flächenausweisung modifiziert. Die sternförmigen Grünvernetzungen werden nicht mehr dargestellt; stattdessen wird eine 2. Grünachse, ausgehend von der Ludlkapelle bis in den südwestlichen Grünzug vorgesehen. Die konkreten Flächenausweisungen erfolgen im Bebauungsplan.

Die Umweltauswirkungen wurden für die einzelnen Schutzgüter mit Unterlagen und Untersuchungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt, beschrieben, hinsichtlich der Entscheidungserheblichkeit bewertet, und in entsprechenden Maßnahmen konkretisiert. Für den Planbereich 1 erfolgt der Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Ebene des Bebauungsplans; hierzu steht im Nahbereich eine Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 372 (Gemarkung Rothschaige) zur Verfügung. Zusätzlich sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung innerhalb des Plangebiets vorgesehen.

Naturschutzfachliche Belange sind somit in ausreichendem Maße berücksichtigt und werden in konkrete Maßnahmen umgesetzt.

6. Fazit

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Einwände unter Beachtung übergeordneter planerischer Vorgaben, der gemeindlichen Planungsziele und der privaten Belange bei seinen planerischen Erwägungen berücksichtigt und abgewogen. Während diverser Gesprächstermine waren die Gemeindeverwaltung und der Vorhabenträger bemüht, die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken angemessen zu berücksichtigen und in die Planung einfließen zu lassen. 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.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt:

1. Unter Bezugnahme auf die vorberatenden Einzelbeschlüsse wird die 3. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „MU und SO – zwischen Münchner Straße, nördlich Heizkraftwerk und entlang der Nibelungenstraße“ (Planbereich 1) und „GEe – nördlich der Allacher Straße, östlich der Nibelungenstraße“ (Planbereich 2) einschließlich Begründung nach abschließender Abwägung der öffentlichen und privaten Belange in der Fassung vom 20.02.2020 festgestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Genehmigungsverfahren gemäß § 6 Abs. 1 BauGB einzuleiten