

# Gemeinde Karlsfeld

## 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)



## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Plandatum: 20.02.2020

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

Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans

20.02.2020

## 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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 b soll ein großer Zentralbereich entwickelt und eine funktional und ortsgestalterisch sinnvolle Innenentwicklung eingeleitet werden. Damit verbunden ist eine Nutzungsverlagerung und Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 an der Allacher Straße. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen in der vorbereitenden Bauleitplanung für dieses neue Konzept schaffen.

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)
- Entwickeln von durchgängigen Grünachsen und Anbindung an bestehende Grünzüge
- Erhalt denkmalgeschützter Bausubstanz
- Optimierung des Fuß- und Radverkehrs sowie des Öffentlichen Nahverkehrs durch konsequente Netzentwicklung und Flächenausweisungen als wesentliches Element urbaner Mobilität

## 2 Verfahrensablauf

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung (Nr. 24/2019) am 17.01.2019 den **Änderungsbeschluss** für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des LUDL-Grundstückes (Bebauungsplan Nr. 90B) und den Bereich des SO großflächiger Einzelhandel (Bebauungsplan Nr. 93) gefasst. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 17.04.2019.

In der Sitzung vom 25.07.2019 hat der Gemeinderat die 3. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 25.07.2019 gebilligt. In der Zeit vom 31.07.2019 bis 16.09.2019 fand dazu die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung 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 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 20.02.2020 hat der Gemeinderat den **Feststellungsbeschluss** zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 20.02.2020 gefasst.

Das Landratsamt hat die 3. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom ..... 20.03.2020 ..... AZ 4016.10-4/2 BL 190048 ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Die Erteilung der **Genehmigung** des Flächennutzungsplans wurde am ..... 15.04.2020 ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan 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. Der Flächennutzungsplan 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.

### 3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Planungsgebiete sind teils bebaut und ansonsten intensiv landwirtschaftlich genutzt: es gibt **keine** amtlichen kartierten Biotop, naturschutzfachlichen **Schutzgebiete** oder Wasserschutzbereiche.

**Bodendenkmäler** sind nicht verzeichnet. Im Planbereich 1 befindet sich die denkmalgeschützte Ludlkapelle, die erhalten und deren Umfeld aufgewertet wird.

Das bauliche Konzept in den beiden Planbereichen 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 im Plangebiet 1 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 im Planbereich 1 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. Das Plangebiet 2 ist vollständig baulich genutzt. 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.

Oberflächengewässer wird durch die Planungen nicht berührt. Der grundsätzlich hohe **Grundwasserstand** machte es erforderlich, die Versickerung von Oberflächenwasser

durch eine Bündelung verschiedener Einzelmaßnahmen im Rahmen eines ganzheitlichen Niederschlagswassermanagements sicherzustellen. Teilweise wird vollständig auf Tiefgaragen verzichtet und stattdessen oberirdische Parkgaragen und Stellplätze angeordnet.

Die Neuversiegelung von Böden, der Verlust von faunistisch relevanten Lebensräumen stellen einen **Eingriff in Natur und Landschaft** dar, der nach § 1a Abs. 3 BauGB bzw. § 15 BNatSchG auszugleichen ist. Der Ausgleichsbedarf für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft wurde auf der Ebene der Bebauungspläne und auf Grundlage des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen 1999/2003, ermittelt. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung werden innerhalb der Plangebiete vorgesehen. Der Ausgleich für den Planbereich 1 soll im Nahbereich auf einer Teilfläche der Gemarkung Rothschaige erfolgen. Die erforderlichen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen beinhalten u.a. die Schaffung weiterer Gewässeraufweitungen der Würm an der östlichen Seite, die Erweiterung der bisher bereits bestehenden Struktur an der westlichen Seite der Würm sowie die Schaffung neuer auentypischer Strukturen. Ein entsprechendes Pflege- und Entwicklungskonzept wird im Rahmen der weiteren Planungsschritte entwickelt.

Im Rahmen der Verfahren zu den Bebauungsplänen wurde anhand von Planungsalternativen überprüft, wie die beabsichtigten Nutzungen am besten angeordnet werden können. In einer Reihe von Workshops hat sich der Gemeinderat mit den relevanten Themen auseinandergesetzt und unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger (Bürgerwerkstatt) sowie mit Beratung von Fachgutachtern ein schlüssiges Konzept erarbeitet.

Für die Planungen wurde jeweils ein Umweltbericht erstellt. Negative Wechselwirkungen zwischen den einschlägigen Schutzgütern sind nicht zu erkennen. Ggf. erforderliche Maßnahmen sind in die Bebauungspläne eingearbeitet. Spezielle Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sind nicht erforderlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen prognostiziert wurden.

#### **4 Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung und Ergebnisse der Abwägung**

Von Bürgern wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht; Äußerungen gingen nur in den Verfahren zu den beiden Bebauungsplänen ein.

Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde die Planungskonzeption nicht grundsätzlich angezweifelt. Nur der BUND Naturschutz hat Bedenken bezüglich einer städtebaulichen Entwicklung dieser Größenordnung (Bereich des Bebauungsplans Nr. 90B) erhoben, und auf die entstehenden negativen Folgewirkungen verwiesen. □ Das Landratsamt stellte für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 93 in Frage, ob der verwendete Baugebietstypus mit dem Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung in Einklang steht.

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 .....15.04.2020.....

(Stefan Kolbe 1. Bürgermeister)