

GEMEINDE KARLSFELD

BEBAUUNGSPLAN NR. 84

"Südlich Handwerkersiedlung / Am Krebsbach"

für die Grundstücke südlich vom Heuweg
und beiderseits vom offenen Krebsbach
mit integrierter Grünordnung

E. Städtebauliche Begründung

verfasst von:

topos

Becker-Nickels und Steuernagel
Architekten GmbH
Am Glockenbach 2, 80469 München
Tel: 089/263031 Fax: 089/263035

gefertigt am: 04.05.2001
geändert am: 18.07.2001

*geändert am 19.09.2001 zur neuerlichen Auslegung,
geänderte Texte kursiv*

1. Anlass, Sinn und Zweck des Bebauungsplans

Die Gemeinde Karlsfeld als Siedlungsschwerpunkt zwischen der Landeshauptstadt München und der Großen Kreisstadt Dachau will ihr Angebot an Wohnbauflächen für das jahrzehntelang praktizierte moderate Wachstum der Gemeinde auch mit Einfamilienhausbebauung an dafür geeigneten Siedlungsbereichen ausweiten, um so dem Ziel einer möglichst ausgewogenen und vielfältigen Wohn- und Bevölkerungsstruktur zu entsprechen.

In der Gemeinde Karlsfeld ist der Bedarf an Einfamilienhäusern derzeit nach wie vor groß. Zudem soll auch für die ansässige Bevölkerung die Möglichkeit zur Eigentumsbildung geboten werden, um damit auch die Identitätsbildung für den Wohnstandort Karlsfeld zu verbessern. Der Bebauungsplan dient daher vorrangig der Schaffung von familiengerechtem Wohnraum in Form eines differenzierten Angebots an Einfamilienhaus-Wohntypen, die den verschiedensten Bedürfnissen gerecht werden sollen.

Das Grundstück liegt am südlichen Randbereich der sog. "Schwarzhölzl-" oder auch „Handwerkersiedlung“. Die hier vorgesehene Arrondierung dieses überwiegend aus einer Einfamilienhausstruktur in meist offener Bauweise bestehenden Siedlungsteils von Karlsfeld wird durch die Auslagerung der hier vorhandenen Firma Nischwitz

veranlasst, einem Baubetrieb, dessen fast völlig versiegelte Grundstücksfläche auf Fl. Nr. 832/7, mit der die Anwohner störenden langen Zufahrt von der Straße Am Krebsbach, damit entsiegelt werden kann.

Die Auslagerung des störenden Betriebes lässt eine der Siedlung angemessene bauliche Nutzung als Wohngebiet und damit auch eine eindeutig gestalterische Planung am Rande der besonderen landschaftlichen Situation des Regionalen Grünzugs zu. Es ist auch ein gemeindliches Planungsziel, über eine reine Bauflächenausweisung hinausgehend grünordnerische Festsetzungen in größerem Umfang in den Umgriff aufzunehmen, um damit die Bedeutung des Regionalen Grünzugs stadtdlandschaftlich zu unterstreichen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wird im Zusammenhang mit der in Bearbeitung befindlichen 4. Änderung des Flächennutzungsplans für diesen und den benachbarten Bereich am Heuweg entwickelt. Das neue Baugebiet wird als kleine Erweiterung der bestehenden Wohngebietsausweisungen unter Berücksichtigung auch grünordnerischer Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung in die zu ändernde Fassung der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) eingearbeitet.

Da das Vorhaben im Randbereich des Regionalen Grünzug liegt, wurde die Planung im Hinblick auf die stadtdlandschaftliche Machbarkeit im Sinne einer ergänzenden Ortsabrundung mit dem Regionalen Planungsverband und der höheren Landesplanungsbehörde/Regierung von Oberbayern abgestimmt.

Die zustimmenden Stellungnahmen mit den geforderten städtebaulichen Eckdaten, wie z.B. die Begrenzung der Hauseinheiten auf maximal 16, und die ihnen zugrundeliegende Planfassung sind im Anhang wiedergegeben.

3. Örtliche Situation, Städtebauliche Struktur und Problematik

Die Schwarzhölzlsiedlung liegt etwas isoliert im Nordosten der Gemeinde Karlsfeld, östlich der Bajuwarenstraße (St 2063) und südlich der B 471. Sie ist über die Hochstraße und den Knoten mit der Bajuwarenstraße (St 2063) mit der zentralen Gemeinde vernetzt. Außerdem bestehen vielfältige Fuß- und Radwegebeziehungen. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über eine Buslinie mit Haltestelle im Bereich Hochstraße/Moosweg. Gemeinbedarfseinrichtungen für die Bewohner bestehen hier nicht. Schulen, Kindergarten usw. liegen im Ortsteil Nordost.

Im Osten der Siedlung schließt das Naturschutzgebiet "Schwarzhölzl" als Bestandteil des Dachauer Moores und des Regionalen Grünzugs "Grüngürtel Münchner Norden" an. Prägend für den Landschaftsraum sind neben den Bächen und Kanälen der Moorentwässerung die hier auftretenden größeren und kleineren Waldstücke in einer ansonsten eher ausgeräumt wirkenden Landschaft. Der Wechsel von langgestreckten, schmalen, landwirtschaftlich genutzten Flächen mit schmalen Waldstücken oder Baumreihen grenzt bis an den südlichen Rand der Schwarzhölzlsiedlung.

Die Erschließung verläuft - für Moorsiedlungen typisch - parallel zu den Entwässerungsbächen und -kanälen, so auch hier am südlich der bestehenden Siedlungszeile noch offenen Krebsbach.

Die Siedlung ist kleinteilig strukturiert und besteht hauptsächlich aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern, aber auch kleineren Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise mit überwiegend I - II Vollgeschossen. Die Schwarzhölzlsiedlung ist - mit Ausnahme des abzusiedelnden Baubetriebs Nischwitz - eine reine Wohnsiedlung. Die Struktur ist durch die Gegebenheiten dieser Kulturlandschaft geprägt. Die Bebauung erstreckt sich entlang der Gräben und Kanäle und in schmalen Streifen parallel zur langgestreckten Struktur der Felder.

Der nach Süden hin vom heutigen Bebauungsrand offene recht tief liegende Krebsbach wird ostseitig von der geteerten Straße Am Krebsbach flankiert, während westseitig ein überwiegend geschotterter Fuß- und Radweg verläuft, der auch teilweise der Zufahrt zu den westlichen privaten Grundstücken dient.

Die privaten Grundstücke beiderseits des Krebsbachs sind teilweise mit Großbäumen begrünt, was dem linearen Bachverlauf seine im sonst ausgeräumten Landschaftsraum besondere Bedeutung verleiht, die im Zuge der Bauleitplanung für die Grundstücke beiderseits südlich der bestehenden Bebauung zu beachten ist. In geringem Maße sind diese Grundstücke auch „splitterartig“ überbaut, unterschiedlich genutzt und meist eingezäunt; auf jeden Fall stellen sie keinen frei zugänglichen Landschaftsbestandteil dar.

Die Siedlung ist besonders in den jüngeren südlichen Bereichen westlich von Am Krebsbach stark durchgrünt und erlaubt dabei immer wieder Durchblicke in die offene Landschaft.

Das westliche Grundstück ist begrünt und weist einigen erhaltenswerten Baumbestand auf, der in seiner ökologischen Wertigkeit und Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild in die Bauleitplanung aufgenommen werden soll (s.u. Abschnitt „Grünordnung“). Es schließt südlich an die ortsbildprägende Doppelhausbebauung am Heuweg an, die mit eingeschossiger Bauweise und steilen Satteldächern hier das Ortsbild baulich stark bestimmt, da die gewünschte Randeingrünung auf Privatgrund hier bisher keinen eindeutigen „grünen Ortsrand“ definiert, der in engem räumlichen Bezug zum Grünbestand südlich beiderseits des Krebsbachs stehen sollte.

Für die östlichen Grundstücksteile ist das hinter einer Nadelholzreihe liegende, fast vollständig versiegelte Grundstück des Bauunternehmens Nischwitz, das über eine ca. 5,50 m breite gepflasterte Zufahrtsstraße (Beton-Verbundsteinpflaster) erreicht wird, bestimmend und für die Siedlungsstruktur und Landschaftsstruktur eher störend. Am Ostrand stehen Bäume, ansonsten ist eine großflächige Überbauung maßstabsbrechend. Die anstehende Verlagerung des Betriebes ist ein positiv zu bewertender Auslöser der Planung und eröffnet die Chance, hier eine städtebauliche Entwicklung einzuleiten, die dem besonderen Charakter der Randlage des Regionalen Grünzugs auch unter landschaftlichen Gesichtspunkten angemessen ist.

4. Planungskonzeption

4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept verfolgt das Ziel, einen baulichen und landschaftlichen Übergang zwischen der Handwerkersiedlung und dem Regionalen Grünzug zu schaffen, in dem sich der Regionale Grünzug durch Ausweisung von umfangreichen Grünflächen tatsächlich manifestiert. Der offene Krebsbach wird mitsamt umfangreichen Grünflächen in das städtebauliche Konzept einbezogen und schafft so einen eindeutig definierten Übergang zwischen Baugebiet und Landschaftsraum.

Die Baustruktur selbst ist - wie auch die neueren Teilbereiche der Handwerkersiedlung weiter nordwestlich - in sich durchgrünt, so dass die neue lockere Bebauung in offener Bauweise in den stadtdlandschaftlichen Übergangsbereich integriert ist und keine „Riegelwirkung“ entfaltet.

Während sich der östliche Teilbereich, durch einen *unterschiedlich breiten Grünstreifen mit Strauch- und auch Baumbepflanzung* von den nördlichen Grundstücken abgesetzt und näher an die *vorhandene* Bebauung schmiegt, ist der westliche Teil um einen kleinen Spiel- und Treffpunktbereich etwas ausschwingender angeordnet, um hier gezielt in Bezug auf die bestehenden Sichtbezüge auf die wechselseitige Randausbildung Bebauung / Regionaler Grünzug angemessen reagieren zu können.

4.2 Baustruktur und Wohnformen

Mit der angestrebten Mischung von unterschiedlichen Einfamilienhaus-Wohnformen wird die vorgefundene bauliche Struktur der Umgebung im Wechsel mit Grünflächen und begrünten Wegen fortgesetzt.

Vorgesehen sind 16 Hauseinheiten mit Erdgeschoss und ausbaubarem Dachgeschoss als freistehende Einfamilienhäuser, als Doppelhäuser und als grenzständige Einfamilienhäuser in Winkelhausform.

Die Hauptgebäude der freistehenden Einfamilienhäuser und der Doppelhäuser haben bis 44° geneigte Satteldächer, die im Interesse der Dachraumnutzung auf einem im Innern bis zu 1,50 m hohen Kniestock ruhen. Damit soll eine sinnvolle Nutz- und Wohnbarkeit des Dachgeschosses, auch als Vollgeschoss, sichergestellt werden.

Für die freistehenden Einfamilienhäuser sind in der Planzeichnung Zwerchhäuser festgesetzt und für die Doppelhäuser mittige Zwerchhäuser, die beiden Doppelhaushälften gleichermaßen zugute kommen sollen. Dadurch wird südseitig eine optimale Belichtung auch des ausbaubaren Dachraumes erreicht. Auf weitere Gauben kann südseitig verzichtet werden, um damit eine insgesamt ruhige Dachlandschaft zu erreichen. Nordseitig ist pro Doppelhaushälfte eine Gaube zulässig. Um Treppenhäuser und Bäder / WCs belichten zu können, sind auch Dachflächenfenster in einem reduzierten Umfang ausgewiesen, um die optische Wirkung der großen Dachflächen nicht zu beeinträchtigen.

Die zwingend zueinander zu bauenden grenzständigen Einfamilien-Winkelhäuser im östlichen Teil sind gezielt als weitere Variante eines vielfältigen Nutzungsangebots mit einem hohen individuellen Wohnwert gedacht. Hier kann man sich in seinen privaten Gartenbereich in Form des Gartenhofes zurückziehen und erreicht zugleich eine wirtschaftliche Nutzung des Gesamtgrundstücks. Hier sind flach geneigte und begrünte Dächer vorgesehen, die eine optimale Nutzbarkeit des Obergeschosses sicherstellen. Im Interesse der Belichtung der Gärten sind niedere Wandhöhen auf der Grenze festgesetzt, die nicht überschritten werden dürfen. Aufgrund der Dachneigung wird bei diesem Gebäudetyp nicht einmal die Firsthöhe eines Doppelhauses erreicht, so dass sich auch dieser Typ in die differenzierte Randbebauung zum Regionalen Grünzug einfügt.

Um diesen Typ in seiner Eigenständigkeit und optimalen Nutzbarkeit zu unterstreichen, sind hier bis 15° geneigten Dächer festgesetzt, die wie die anderen Gebäude einheitlich mit Ziegeln in den festgesetzten rotbräunlichen Tönungen zu decken sind. Wegen der abweichenden Dachgestaltung werden hier entgegen den anderen Häusern mit Satteldächern Dachüberstände auf allen Seiten ausdrücklich festgesetzt. Diese sollen auch für das jeweils benachbarte Grundstück gelten, wofür wie auch überhaupt bezüglich der festgesetzten Grenzbebauung und deren notwendigen Unterhaltsmaßnahmen entsprechende privatrechtliche Regelungen gefunden werden müssen.

An die fensterlosen Außenmauern auf der Grundstücksgrenze sollen Spaliere für Wandbegrünung oder bei Bedarf auch pergolaartige Konstruktionen (auch mit Glasdach möglich) angebaut werden, damit eine umfassende Qualität des Gartenhofes in Nutzung und Gestaltung erreicht werden kann.

Um eindeutige Festsetzungen zu gewährleisten, sind die maximalen Wandhöhen und die maximal bzw. minimal zulässigen Dachneigungen festgesetzt, in denen in Bezug auf die einzelnen Bauräume die Gebäudeplanung erfolgen kann.

Für die Garagen und Nebengebäude sowie für die eingeschossigen Gebäudeteile sind hier nur ganz flach geneigte Pultdächer mit Dachbegrünung vorgesehen, um damit die Randsituation noch grüner zu halten.

Der relativ schmale Ost-West gerichtete Grundstücksschnitt gibt die Ausrichtung der Gebäude in Nord-Südlage weitgehend vor. Diese Südorientierung ermöglicht zugleich Maßnahmen zur Energieeinsparung, u.a. durch den Einsatz von Solartechnik und den Anbau von Wintergärten. Hierdurch soll auf kleinen Grundstücken ein hoher Wohnwert in Verbindung mit energiesparenden Maßnahmen erzielt werden.

Die Gestaltung der Carports und der Lärmschutzpergola wird unter Punkt 4.4 behandelt.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es sind insgesamt 16 Einfamilienhäuser zulässig, die in einer vielfältigen Ausprägung angefangen vom freistehenden Einzelhaus, über grenzständige Kettenhäuser bis hin zu Doppelhäusern möglich sind. Damit kann verschiedensten Wohn- und Raumbedürfnissen der Familien und deren Altersstrukturen Rechnung getragen werden.

Das Baugebiet wird angrenzend an die bestehende Wohnsiedlung am Heuweg als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Aufgrund der festgesetzten Bauräume ergibt sich eine offene Bauweise.

Vorgesehen wird eine eingeschossige Bauweise mit einem ausbaubaren Dachgeschoss als möglichem Vollgeschoss, wobei im Interesse eines flexiblen, differenzierten und individuell nutzbaren Einfamilienhausangebotes außer der überbaubaren Grundflächen nur die Wandhöhen und die Dachneigungen festgesetzt werden.

4.4 Verkehrs- und Erschließungskonzept

Das Baugebiet wird von der Straße "Am Krebsbach" aus erschlossen. Diese ist mit den öffentlichen Stellplätzen und einschließlich des Fuß- und Radweges westlich vom Krebsbach samt diesem als öffentliche Verkehrsfläche mit den Grünflächen der Böschungen des tief liegenden Krebsbaches ausgewiesen.

Die Erschließungswege werden im Westteil als „privater Wohnweg“ und im Ostteil als „befahrbarer Eigentümerweg“ ausgewiesen. Die Zufahrt zu den Garagen der Einfamilienhäuser soll ausschließlich für die jeweiligen Anlieger gewährleistet sein. Somit handelt es sich um Fuß- und Radwege, die nicht dem allgemeinen Kfz-Verkehr dienen, so dass die Anlage von Wendekreiseln oder Wendehämmern entbehrlich ist. Letzterer ist im Westteil nur für die Feuerwehr und sonstige Notdienste vorgesehen. Im Ostteil ist *nur* für Feuerwehr und Notdienste eine Durchfahrbarkeit bis zum verlängerten Wiesenweg gegeben (abschließbare Poller).

Am nördlichen Gebietsrand wird abgesetzt durch einen *im Mittel* 3,00 m breiten Grünstreifen ein befahrbarer Eigentümerweg angelegt, der im östlichen Teil die versiegelte Grundstückszufahrt zum Gewerbebetrieb Nischwitz ersetzt. Der westliche private Wohnweg weist teilweise einen schmaleren Grünstreifen aus, um Wendemöglichkeiten vor den privaten Garagen und Stellplätzen sicherzustellen. Soweit Sparten im Grünbereich verlegt werden müssen, bzw. für die Feuerwehr normengerechte Bedingungen geschaffen werden, sind bei der Umsetzung der Erschließung Befestigungen mit Kunststoff-Rasenwaben möglich.

Die Zufahrt zum östlichen privaten Eigentümerweg, der als Garagenzufahrt dient, ist gegenüber früheren Planungen deutlich verschmälert und soll im Ausbau keinen Straßencharakter aufweisen. Das nördlich angrenzende Grundstück Fl. Nr. 832/32 ist – unter Beachtung eines dreieckförmigen Zwickels für die Feuerwehrezufahrt – um 2,50 m nach Süden erweitert und aus dem Umgriff des Bebauungsplans herausgenommen worden. Nördlich dieser Zufahrt zum befahrbaren Eigentümerweg

wird auf der *neu festgelegten Grundstücksgrenze* eine Lärmschutzwand *mit einer Verlängerung nach Osten um 10 m* festgesetzt, die als pergolaartige Konstruktion mit geschlossener Holzlattenwand zu errichten und beidseitig zu begrünen ist. *Vor der Lärmschutzpergola ist ein 2,00 m breiter Grünstreifen festgesetzt, der teils als Feuerwehrezufahrt mit Rasenpflaster o.ä. zu befestigen ist, und der außerdem als Bereich für Spartenrassen zur Verfügung stehen kann. Die wenig befahrbare Ein- und Ausfahrt des Eigentümerweges ist im westlichen Bereich bei der Lärmschutzpergola auf ca. 3,50 m verschmälert, so dass die angrenzenden Grundstücke nur um 1,00 m nach Süden verschoben werden müssen, was allerdings nur sehr geringfügige Auswirkungen auch auf den südlich angrenzenden festgesetzten Grünraum hat, der als notwendige Ausgleichsfläche entsprechend den Zielen dieses Bebauungsplanes immer noch ausreichend dimensioniert ist.*

Entlang der Wohnwege ist im Ostteil für jede Einfamilienhauseinheit eine Garage vorgesehen, im Westteil jeweils eine Garage und ein privater Stellplatz *bzw. Carport*. Der im Ostteil fehlende zweite private Stellplatz ist als Stellplatzreihe unter einer *um ca. 1 m nach Süden verschobenen* hölzernen Carport - Konstruktion (durchgängige emissionsschützende Mauer entlang dem östlich angrenzenden Grundstück mit aufgesetzter Pergola als berankter Holzkonstruktion über den Stellplätzen) direkt entlang der Straße Am Krebsbach vorgesehen, die bei Bedarf auch transparent abgeschlossen werden kann (z.B. durch Gittertore). Die öffentlichen Stellplätze sind als Senkrechtparker an der Straße Am Krebsbach in Verlängerung der privaten Stellplätze nach Süden vorgesehen.

Ein Fuß- und Radweg verläuft westlich des Krebsbaches und wird in die Planung integriert. Die Erschließung der außerhalb des Umgriffs liegenden privaten Grundstücke soll allerdings nicht über diesen Weg erfolgen; hierfür sind bestehende oder neue Stege über den Krebsbach im Süden des Umgriffs zu nutzen bzw. neu anzulegen.

5. Grünordnung

Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Grünordnung sowohl in der Planzeichnung, als auch in den textlichen Festsetzungen vollständig integriert. Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung leitet sich aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 20.08.1984 der Gemeinde Karlsfeld ab, der im Bereich des vorliegenden Planungsumgriffs im Parallelverfahren geändert wird (4. Änderung des Flächennutzungsplans).

Auf dieser Grundlage aufbauend macht sich der Bebauungsplan zur Aufgabe, eine überzeugende planerische Vorgabe zur städtebaulichen Entwicklung der Ortsrandsituation der Handwerkersiedlung im Bereich am Krebsbach zu formulieren. Im Mittelpunkt der Aussagen zur Grünordnung stehen dabei Maßnahmen zur Schaffung eines qualitativ hochwertigen stadträumlichen Umfeldes auf ökologischer Grundlage sowie Maßnahmen zur Verminderung der durch die geplante Siedlungsentwicklung entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

5.1. Rechtliche Grundlagen

Neben der geordneten städtebaulichen Entwicklung haben Bebauungspläne auch darauf hinzuwirken, die natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen zu sichern und zu entwickeln sowie im Sinne eines Optimierungsgebotes mit Grund und Boden möglichst sparsam und schonend umzugehen.

Die Aufgaben und Grundsätze der Bauleitplanung sind in § 1 BauGB formuliert, wobei der die Zielsetzungen konkretisierende Belangekatalog in § 1 Abs. 5 BauGB die Gemeinden verpflichtet, unter anderem auch auf den Umweltschutz, den Naturschutz und auf die Landschaftspflege, das Wasser, die Luft und den Boden zu achten und bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Das Bauplanungsrecht verpflichtet damit die Bauleitplanung den Zielen des Umweltschutzes und kann durch das Instrument des in den Bebauungsplan integrierten Grünordnungsplans einen wesentlichen Beitrag zum vorsorgenden Umweltschutz leisten (Art. 3 Abs. 2 BayNatschG).

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bei der bauleitplanerischen Abwägung besonders zu berücksichtigen. Das Bundesnaturschutzgesetz definiert Eingriffe als Änderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes führen können. Derartige Eingriffe sind, soweit sie vermeidbar sind zu unterlassen, und soweit sie unvermeidbar sind, auszugleichen, so dass keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Der Ausgleich erfolgt nach § 1 a Abs. 3 BauGB durch geeignete Festsetzungen (Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich) im Bebauungsplan.

5.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 84 "Südlich Handwerkersiedlung, Am Krebsbach " stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar: Boden wird versiegelt, Lebensräume für Flora und Fauna gehen verloren, Niederschlagswasser kann nicht mehr ungehindert versickern, die versiegelten Flächen beeinträchtigen die lokalklimatischen und hydrologischen Verhältnisse. Zugleich führt die Bebauung zu einer nachhaltigen Veränderung des Landschaftsbildes.

Nach § 8a Abs. 1 BNatSchG und § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB sind Städte und Gemeinden verpflichtet, Eingriffe in Natur und Landschaft - sofern sie nicht vermieden werden können - durch Aufwertung anderweitiger Flächen zu kompensieren (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung). Die Anwendung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist seit dem 01.01.2001 auch für die bayerischen Kommunen verbindlich und erfolgt im vorliegenden Planungsfall entsprechend dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

5.3. Übergeordnete Planungen

Das Planungsgebiet liegt im nordöstlichen Bereich des Gemeindegebietes, am Rande des im Regionalplan dargestellten Regionalen Grünzuges "Grüngürtel München-Nord". Es gehört zum Landschaftsraum 07 "Dachauer und Freisinger Moos".

Der Bebauungsplanumgriff umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurnummern: 832/7, 832/30, 861/3 sowie in Teilbereichen 836/2, 836/3 und 836/4. In der Flächennutzungsplanänderung vom 29.03.2001 ist die Flurnummer 832/7 als Wohnbaufläche dargestellt. Die Flurnummern 832/30 und 861/3 sind teilweise als Wohnbauflächen und teilweise als Grün- bzw. Ausgleichsflächen, die Flurnummer 836/3 als Wasserfläche sowie die Fl. Nr. 836/2 und 836/4 als Verkehrsflächen dargestellt.

5.4. Lage, örtliche Situation und Bestandsaufnahme

Der Bebauungsplanumgriff arrondiert die sog. Schwarzhölzlsiedlung, die etwas isoliert im Nordosten der Gemeinde Karlsfeld, östlich der Bajuwarenstraße (St 2063) und südlich der B 471 liegt. Die Schwarzhölzlsiedlung ist über die Hochstraße und den Knoten mit der Bajuwarenstraße (St 2063) an den Kernort Karlsfeld angebunden. Im Osten grenzt das Naturschutzgebiet "Schwarzhölzl" als Bestandteil des Dachauer Moores und des Regionalen Grünzuges "Grüngürtel München Norden" an die Schwarzhölzlsiedlung an. Das Planungsgebiet ist weitgehend eben und schließt südlich an die bereits bestehende Bebauung am Heuweg und an der Wildmoosstraße an und wird durch den Verlauf des Krebsbaches und der Straße Am Krebsbach in einen östlichen und einen westlichen Teilabschnitt gegliedert. Es liegt innerhalb des Regionalen Grünzuges und umfasst *ca. 1,45 ha*.

Bei den zu überplanenden Grundstücken handelt es sich überwiegend um ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen, die derzeit brach liegen. Das Grundstück mit der Flurnummer 832/7 ist bebaut und wird gewerblich genutzt, wobei die Grundstücksfläche nahezu gänzlich versiegelt ist (Lagerfläche aus Betonsteinpflaster).

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 832/30 befindet sich entlang der gesamten nördlichen Grundstücksgrenze ein 5,50 m breiter mit Betonsteinpflaster befestigter Zufahrtsweg zu Grundstück Fl. Nr. 832/7 sowie im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze eine eingezäunte Nutzgartenfläche. Die Grundstücksgrenze zwischen Flurnummer 832/7 und 832/60 wird durch eine hohe und dichte Tannenreihe markiert. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich auf dem Nachbargrundstück (Fl. Nr. 832/6) außerhalb des eigentlichen Planungsumgriffs eine weithin sichtbare raumprägende Baumreihe aus hohen Fichten und Birken. Dieser Baumreihe ist auf dem Grundstück Fl. Nr. 832/30 ein 4 m bis 8 m breiter Strauchmantel aus Weidengebüschen, Pappeln und Eschen vorgelagert.

Die östliche Grenze von Grundstück Fl. Nr. 832/7 wird von einer hohen, sehr eng stehenden Eschenreihe gebildet, die zwar außerhalb des eigentlichen Planungsgebietes auf einem schmalen Grünstreifen stockt, aber optisch sehr prägend auf die geplante Siedlungserweiterung wirkt. Der dahinterliegende Wirtschaftsweg bildet eine schmale Zäsur zwischen dem Planungsgebiet und der anschließenden intensiven Ackernutzung der freien Feldflur.

Der Krebsbach verläuft als geradliniges Fließgewässer, ca. 80 cm tief eingeschnitten mit steilen Böschungen parallel zur Straße Am Krebsbach. Er liegt eingebettet zwischen einem geschotterten Fuß- und Radweg und der asphaltierten Fahrstraße, die eine Verbindung zum Gewerbegebiet herstellt und als Erschließung für die nach Süden anschließenden großen Gartengrundstücke dient. Die Böschungen sind mit Gräsern und krautigen Pflanzen (u.a. Seggen, Mädesüß etc.) sowie mit einem lichten Gehölzsaum aus Strauchweiden, Eschen und Pappeln bewachsen. Die Wasserqualität scheint unbeeinträchtigt zu sein.

Die drei großen Kiefern (*Pinus sylvestris*) sowie die Weidengruppe unmittelbar neben dem geschotterten Weg sind die prägenden Vegetationsstrukturen des Grundstückes Fl. Nr. 861/3. Ergänzt werden diese durch eine größere Gehölzgruppe aus Weiden, Pappeln und Eschen in der südwestlichen Ecke des Grundstückes, die einen relativ hohen Anteil an Totholz aufweist und unmittelbar an die westlich anschließende intensive Ackernutzung grenzt.

Auf den übrigen Flächen der Grundstücke Fl. Nr. 832/30 und 861/3 hat sich eine teilweise sehr eutrophe Altgras und Ruderalflur (Brennnessel, Kohldistel, Gelbweiderich, Goldrute etc.) etabliert, die sich wohl aus einer früheren intensiven ackerbaulichen Nutzung entwickelt hat. Charakteristisch für die derzeit bestehende Pflanzengesellschaft ist ihre relative Artenarmut mit einer weitgehenden Dominanz von sich vegetativ ausbreitenden Hochstauden und einer damit verbundenen hohen Biomasseproduktion sowie einer bereits beginnenden Verbuschung (Weiden, Eschen-, Pappel- und Birkenjungwuchs, Ackerrose, Brom- und Himbeergestrüppe). Das Alter der Brachfläche kann aufgrund des Spektrums der Lebensformen mit ihren typischen Anteilen von ein- und zweijährigen Kräutern, Gräsern, ausdauernden

Kräutern, Holzgewächsen und Moosen auf mindestens 5 bis 10 Jahren geschätzt werden.

Nördlich wird das Planungsgebiet von einer bestehenden Einfamilien- und Doppelhausbebauung mit umgebenden Hausgärten unterschiedlicher Größe begrenzt. Teilweise befindet sich in den Hausgärten ein sehr hoher, charakteristischer Baumbestand, insbesondere Birken und Kiefern. Die südliche Nachbarschaft bilden große Gartengrundstücke mit einem zum Teil sehr hohen und dichten Baumbestand und einzelnen kleinen Gebäuden (Gartenhäuschen, Wochenendhäuschen). Westlich und östlich des Planungsumgriffs liegen jeweils intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.

Das weitere Umfeld des Planungsgebietes wird geprägt durch Reste des ursprünglichen Landschaftsraumes des Dachauer Moores, das sich als ein kleines Mosaik aus zahlreichen Bächen, Hecken, Waldflächen, Einzelbäumen ("Vorpostenkiefen") und Grünlandzonen innerhalb der ansonsten weitgehend ausgeräumten, intensiv ackerbaulich genutzten Feldflur abzeichnet. Eine Vielzahl dieser Strukturen ist als Biotop kartiert bzw. unterliegt einem Schutzstatus. Zentraler Bereich dieser Biotopstrukturen ist das als Naturschutzgebiet ausgewiesene Schwarzhölzl.

5.5. Bestandsbewertung

Bei der Bestandsbewertung werden die innerhalb des Bebauungsplanumgriffs liegenden Flächen in Hinblick auf ihre Bedeutung für den Naturhaushalt und seine Schutzgüter wie Arten- und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie in Hinblick auf ihre Bedeutung für das Landschaftsbild untersucht.

Das Grundstück Fl. Nr. 832/7 hat, ebenso wie die Straße Am Krebsbach aufgrund der bestehenden Versiegelung und Nutzung keinerlei positive ökologische Bedeutung.

Die übrigen unbebauten Flächen besitzen in mikro- und mesoklimatischer Hinsicht im Vergleich zu den umgebenden Ortslagen, die aufgrund ihrer Bebauung und dem damit verbundenen Versiegelungsgrad eine höhere Wärmespeicherung aufweisen, eine größere Bedeutung für die Kaltluftentstehung und den Kaltluftabfluss. Diese Funktionen werden durch die geplante teilweise Bebauung der Flächen und die damit verbundene Versiegelung reduziert, was zu einer Beeinträchtigung des Klimapotentials in diesem Bereich führt. Ebenso wird durch die Bebauung der Flächen das Wasserdargebotspotential und die natürliche Bodenfunktion negativ beeinflusst, da Versickerungsflächen verloren gehen.

Die unbebauten Grundstücke mit ihren Altgras- und Ruderalfluren, den Baum- und Strauchgruppen mit Totholzanteilen bilden den Lebensraum unterschiedlicher Tier- und Pflanzenarten und tragen damit zur Bereicherung der Artenvielfalt des Ökosystems bei. Aufgrund der früheren intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen und dem damit verbundenen Nährstoff- und Herbizideintrag konnte sich nach dem Nutzungsende aber keine den natürlichen Verhältnissen entsprechende Artenkombination etablieren, sondern führte zur Entstehung einer nährstoffliebenden, relativ artenarmen Flora, in der derzeit hochwüchsige Stauden

dominieren. Der Wert solcher Flächen für die Fauna liegt u.a. in ihrer Funktion als Deckungs- und Rückzugs- und Nahrungsfläche.

Die in den Brachflächen stehenden Einzelbäume (insbesondere die Kiefern), Baum- und Strauchgruppen sowie die randlichen Baumreihen bereichern nicht nur die ökologische Funktion der Flächen, sondern prägen auch das Orts- und Landschaftsbild sehr positiv. Im Siedlungsraum tragen sie zu seiner Gliederung und Belebung bei, verbessern durch das Ausfiltern von Staub und Schadstoffen die Qualität der Luft und wirken mikroklimatisch der stärkeren Aufheizung von versiegelten Flächen entgegen.

Da das Planungsgebiet im Norden unmittelbar an bebaute Grundstücke sowie im Osten und Westen an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzt und mittig von einer asphaltierten Straße zerteilt wird bestimmen auch die von dieser Nachbarschaft ausgehenden Störfaktoren, wie Lärm, Abgase, Störung durch menschliche Anwesenheit, Nährstoffeintrag etc. die Qualität der Flächen und beeinträchtigen ihre ökologische Wertigkeit.

Die Zusammenschau der verschiedenen Schutzgüter (Arten- und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild) lässt deshalb den Schluss zu, dass die derzeit unbebauten Flächen eine **mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild** aufweisen und damit entsprechend dem Leitfaden zur Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in die **Bewertungskategorie II**, klassifiziert werden können.

5.6. Auswirkung der Planungsabsicht auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Die Planungsabsicht der Gemeinde Karlsfeld, ihre Siedlungsfläche im Bereich der Schwarzhölzlsiedlung zu ergänzen und damit den Ortsrand zu arrondieren und planungsrechtlich festzuschreiben, stellt gemäß § 8a Abs.1 BNatSchG und § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Mit der angestrebten Siedlungserweiterung ist zwar nur ein geringer Versiegelungs- und Nutzungsgrad (16 Wohneinheiten, offene Bauweise, lockere und durchgrünte Baustruktur, GRZ < 0,35) verbunden, die aktuellen Funktionen der Fläche für den Naturhaushalt werden aber dennoch im Bereich der künftigen Bebauung deutlich eingeschränkt (Fl. Nr. 861/3 und 832/30), da Flächen versiegelt werden und Lebensräume für Flora und Fauna verloren gehen.

Eine wichtige Aufgabe des Bebauungsplans ist es deshalb, Möglichkeiten aufzuzeigen, wie die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden werden können bzw. welche Maßnahmen zu ergreifen sind, um den Belangen von Natur und Landschaft hinreichend Rechnung zu tragen.

5.7. Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung, Maßnahmen zur Verminderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes

Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 84 "Südlich Handwerkersiedlung, Am Krebsbach" ist die Grünordnung integriert. Grundlage für die grünordnerischen Festsetzungen durch Planzeichen und Text sind, neben anderen Rechtsvorschriften, insbesondere die Aussagen des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB.

Die Maßnahmen der Grünordnung versuchen die negativen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild innerhalb des Geltungsbereichs zu minimieren bzw. zu kompensieren und unterstützen das Planungsziel der Gemeinde im Rahmen der baulichen Entwicklung ein qualitativ hochwertiges Wohnumfeld auf ökologischer Grundlage zu schaffen.

Durch die Festsetzungen und Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird nicht nur die Erlebnisqualität des Siedlungsumfeldes gesteigert, sondern durch die Bereitstellung von Habitaten auch ein aktiver Beitrag zum Artenschutz geleistet. Die geplanten Ortsrandeingrünungen sowie die großen Freiflächen leisten darüber hinausgehend einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes, da sie ablesbare Gliederungen von Nutzungsbereichen sowie die Erlebbarkeit von räumlichen Ordnungen und Zusammenhängen vermitteln. Die vorhandenen Einzelbäume, Baum- und Strauchgruppen müssen unbedingt erhalten bleiben und in dieses System integriert werden, da sie wegen ihrer Größe und Ausprägung eine wichtige Rolle im Naturhaushalt spielen und als weithin sichtbare Merkzeichen und Gliederungselemente zur Unverwechselbarkeit des Siedlungs- und Ortsbildes beitragen.

Bei der Auswahl der Bepflanzung sind die besonderen Standortverhältnisse sowie die Platzverhältnisse zu berücksichtigen und soweit möglich standortgerechte heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Um die Zielvorstellungen des Bebauungsplans umsetzen zu können, soll den Bauanträgen der Einzelbaumaßnahmen jeweils ein Freiflächengestaltungsplan beigelegt werden, der die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans weiter detailliert.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Neuanpflanzungen sollten nach Möglichkeit innerhalb von max. 2 Jahren nach Fertigstellung der Gebäude im vollen Umfang hergestellt werden, damit das beabsichtigte optische und funktionale Erscheinungsbild des neuen Siedlungsteils erreicht wird. Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und durch geeignete Pflegemaßnahmen zu entwickeln und in ihrem Bestand zu erhalten. Zur Durchsetzung der Festsetzungen und Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen kann die Gemeinde nach § 178 BauGB den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer angemessenen Frist zu bepflanzen.

Die genannten Festsetzungen greifen die Darstellungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 29.03.2001 auf und entwickeln sie folgerichtig weiter.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der Bebauung sowie das Maß der baulichen Nutzung (GRZ < 0,35) garantiert, dass ein Großteil der Grundstücksflächen von Bebauung und Versiegelung freigehalten bleibt, und damit die natürlichen Bodenfunktionen überwiegend aufrecht erhalten werden können. Für das Grundstück Fl. Nr. 832/7 bedeuten die Festsetzungen des Bebauungsplans mit der vorgesehene Entsiegelung der Grundstücksfläche, der Änderung der Nutzungsart und der Reduzierung der Nutzungsintensität eine nachhaltige Verbesserung seiner Funktion für den Naturhaushalt und eine deutliche Aufwertung gegenüber der gegenwärtigen Situation.

Im Gegensatz zur früheren Auffassung, in der als oberstes Ziel der möglichst schnelle Abfluss des Regenwassers von den Grundstücksflächen gefordert war, gilt heutzutage der Grundsatz, das Niederschlagswasser möglichst nahe am Entstehungsort zu speichern, zu nutzen oder zu versickern. Um dieses Ziel zu erreichen, muss der Abfluss verzögert und das Wasser so lange wie möglich an der Oberfläche gehalten werden. Die Beschränkung der Überbaubarkeit der Grundstücke trägt dazu ebenso bei wie die Befestigung von Verkehrsflächen, Wegen, Stellplätzen, Terrassen etc. mit versickerungsfähigem Pflastermaterial.

Die geplante Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) auf den entsprechenden Grundstücksflächen bzw. im Bereich der ökologisch aufzuwertenden Ausgleichsfläche wirkt sich ebenso positiv auf den Bodenwasserhaushalt aus wie die festgesetzte extensiv-vegetationstechnische Begrünung der Garagendachflächen.

Die privaten Grünflächen haben primär soziale Funktionen; sie dienen vor allem als Verkehrs- und Verbindungsräume und als Räume für soziale Interaktionen. Eine abwechslungsreiche Gestaltung des Wohnumfeldes soll dafür sorgen, dass eine Vielzahl unterschiedlicher Erlebnis- und Kommunikationsräume geschaffen wird.

Charakteristisch sind dafür sowohl der westliche private Wohnweg als auch der östliche befahrbare Eigentümerweg, die in sich differenziert gestaltet werden und als „Treffpunkt“ einen kleinen Spielbereich für Kleinkinder erhalten sollen, der bei Einfamilienhäusern zwar nicht zwingend notwendig, aber im Interesse nachbarschaftlicher Akzeptanz sehr erwünscht ist. Selbstverständlich dienen die nicht allgemein befahrbaren Wege auch als Spielflächen, die auch von etwas älteren Kindern genutzt werden können.

Unter der Zielsetzung des „Lebensraum Straße“ ist auch die Festsetzung zu sehen, die Vorgartenbereiche und die Stellplatzflächen nicht einzuzäunen, die gestalterisch in das gesamte Konzept der Freiflächengestaltung einbezogen gehören. Damit soll für den langgestreckten Freiraum südlich der jetzigen Bebauung eine großzügige und durchlässige Wirkung erreicht werden, die die Wohnumfeldqualität zusammen mit den sonstigen grünordnerischen Festsetzungen charakterisiert.

Eine Einzäunung auf den übrigen Grundstücksseiten ist zulässig, wobei die Einschränkung des allein zulässigen sockellosen Staketenzauns gemacht wird, der am ehesten dem gewollten Planungsziel des Ortsrandes am Regionalen Grünzug entspricht. Diese Zaunart ist auch zwischen den Grundstücken zulässig. Soweit dort ein ebenfalls zulässiger Maschendrahtzaun errichtet wird, ist er beidseitig zu

hinterpflanzen, was das gewollte Ziel des grünen Ortsrandes noch weiter unterstreichen dürfte.

Der dritte Spielplatz westlich vom Krebsbach ist eine gemeindliche Option, die bei Bedarf genutzt werden soll, um die nördlich vorhandenen Spielplätze etwas zu entlasten. Bei der Umsetzung ist darauf zu achten, dass die Ausgleichsflächen nicht durch den Kinderspielplatz gestört werden, d.h. er ist teils einzuzäunen und in seinem inneren Rand dicht abzapflanzen.

Entlang des privaten Wohnwegs bzw. des befahrbaren Eigentümerwegs soll nur eine einheitliche Baumart gepflanzt werden, um den Charakter der Bebauung als Gruppe hervorzuheben. Die Artenauswahl sollte sich am Artenbestand der umgebenden Straßen und an den vorhandenen Platzverhältnissen unter Berücksichtigung auch der Feuerwehr orientieren. Die Bäume sind locker gestellt und nehmen die Grundstücksgrenzen auf, um Verschattungen zu vermeiden und auch nach mehrjährigem Wachstum kein Hindernis für die Feuerwehr zu sein.

Im Interesse der nördlichen Nachbarschaft und deren Gartenqualitäten ist vor der Grundstücksgrenze eine durchgängige Strauch- und *vereinzelte Baum*-Pflanzung mit möglichst hohem Anteil an blühenden Sträuchern entsprechend der Artenliste des Bebauungsplanes vorzusehen.

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen werden als Gärten gestaltet und sollen einen privaten Wohnraum im Freien bieten. Durch die Festsetzung einer überwiegend 5 m breiten privaten Randeingrünung, in der keinerlei Nebengebäude wie Gartenhäuschen, Schuppen, etc. zulässig sind, unterstützen sie das grüne Erscheinungsbild des neuen Baugebietes und seine Integration in die umgebende Landschaft. Vorhandene wertvolle Bäume und Sträucher innerhalb der künftigen Gartengrundstücke sind unbedingt zu erhalten.

Im Bereich der grenzständigen Einfamilienhäuser sind die fensterlosen Wandflächen zu den Nachbargrundstücken mit Gerüstkletterpflanzen zu versehen, soweit keine Anbauten vorgesehen sind. Die Begrünung von Bauwerks- und Gebäudeteilen leistet nicht nur einen wichtigen Beitrag zum optischen Erscheinungsbild der Siedlung sondern auch zur Arten- und Habitatvielfalt und damit zur Verbesserung der Lebens- und Umweltqualität.

Zunächst übernehmen Kletterpflanzen an Bauwerken gestalterisch ästhetische Funktionen. Hierbei sind die Aufwertung der gebauten Wohnumwelt durch die Erhöhung natürlicher Formen- und Farbenvielfalt sowie das Naturerlebnis im Wandel der Jahreszeiten zu nennen. Als sommerliche Sonnenschutzmaßnahme verhindern Fassadenbegrünungen eine extreme thermische Belastung aufgehender Wände und können durch den Entzug von Boden- und Wandfeuchte zusätzlich kostenmindernd zur Material- und Werterhaltung der Fassaden beitragen. Die flächenhafte Begrünung von Fassaden kann also ganz allgemein gesprochen einen bedeutenden Image- und Wertfaktor für Gebäude darstellen.

5.8. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist der Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, Ausgabe September 1999, der eine nachvollziehbare Herleitung des Kompensationsumfanges gibt.

Die Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden zunächst mit der geplanten Nutzungsintensität, bzw. Bebauungsdichte als Bewertungskriterium für die Eingriffsschwere überlagert. Für die bestehenden Brachflächen mit ihrer mittleren Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird ein geringer Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ < 0,35) angestrebt, weshalb die Fläche als **Typ B II** mit einem aus fachlicher Sicht festzulegenden **Kompensationsfaktor = 0,8** klassifiziert wird. Der obere Wert ist deshalb anzunehmen, da sich die künftige Baufläche im Regionalen Grünzug befindet.

Aufgrund der sehr umfangreichen Grünordnungsmaßnahmen sowie der angestrebten Teilentsiegelung des Grundstücks Fl. Nr. 832/7, der Arrondierung der bestehenden Bebauung und der planungsrechtlichen Fixierung des Ortsrandes, die das Ziel einer ökologisch verträglichen Siedlungsentwicklung erkennen lassen, kann der Kompensationsfaktor aus fachlicher Sicht auf den Wert **0,6** reduziert werden. Ein niedrigerer Wert kann deshalb nicht zu Grunde gelegt werden, da die Baugebietsausweisung innerhalb des Regionalen Grünzuges liegt.

Die Eingriffsfläche des Bebauungsplans Nr. 84 "Südlich Handwerkersiedlung, Am Krebsbach" muss daher mit dem **Kompensationsfaktor = 0,6** ausgeglichen werden.

Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsfläche:

Bebauungsplanumgriff	F =	ca. 14.500 m ²	
abzgl. Fl. Nr. 832/7	F =	ca. 3.000 m ²	
abzgl. Zufahrt Nischwitz	F =	ca. 400 m ²	
abzgl. Straße/Bach	F =	ca. 994 m ²	
abzgl. Grünfläche	F =	ca. 787 m ²	
abzgl. Grünfläche	F =	ca. 3.117 m ²	
<hr/>			
Eingriffsfläche	F =	ca. 6.202 m ²	x Faktor 0,6
Ausgleichsfläche	F =	ca. 3.721 m ²	

Der durch die Umsetzung des Bebauungsplans verursachte Eingriff in Natur und Landschaft muss mit einer **Ausgleichsfläche von ca. 3.721 m²** kompensiert werden. Der Ausgleich kann innerhalb des Bebauungsplanumgriffs erfolgen, da ausreichend Flächen vorhanden sind, die durch geeignete Maßnahmen eine ökologische Aufwertung erfahren können.

5.9. Festlegung der erforderlichen Ausgleichsflächen

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden Teilbereiche der Grundstücke Fl. Nr. 861/3 und 832/30 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einem Gesamtumfang von **ca. 3.900 m²** festgesetzt. Die Gemeinde Karlsfeld erwirbt diese Flächen und stellt sie dem Eingriffsverursacher zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt. Für die Erfassung im Ökoflächenkataster übermittelt die Gemeinde die notwendigen Daten an das Bayerische Landesamt für Landesentwicklung und Umweltfragen.

5.10. Ausgleichsmaßnahmen

Zur Kompensation von Beeinträchtigungen eignen sich von den in Frage kommenden Maßnahmen besonders diejenigen Ausgleichsmaßnahmen, die einen möglichst engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den beeinträchtigten Werten und Funktionen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes herstellen.

Die Zielvorstellungen und Maßnahmen zum landschaftlichen Leitbild des Arten- und Biotopschutzprogramms für den Landkreis Dachau (ABSP) und des Landschaftsentwicklungskonzeptes Dachauer Moos (Verein Dachauer Moos e.V.) sehen für den Bereich des Karlsfelder Moores die langfristige Sicherung von Niedermoorlebensgemeinschaften sowie die Erhaltung und Neuschaffung naturnaher Biotopstrukturen im Sinne eines großräumigen Verbundsystems vor. Hauptziele sind dabei die Renaturierung der zumeist ackerbaulich genutzten Niedermoorbereiche sowie die Schaffung von Trittsteinbiotopen zur Vernetzung der unterschiedlichen Lebensräume.

Auf den im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Grundstücksteilen sollen folgende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden:

1. Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes (Weidengebüsche)
2. Entwicklung und Erhalt eines Krautsaums im Bereich der vorhandenen Weidengebüsche
3. Abschieben des oberen Ackerbodenhorizonts in Teilbereichen
4. Neuanlage von feuchten Mulden im Grundwasserschwankungsbereich
5. Initialisierung einer autochthonen Streuwiesenvegetation auf den wechselfeuchten Standorten und Zulassung der natürlichen Sukzession
6. Initialisierung einer autochthonen Magerrasenvegetation im übrigen Bereich durch die Aufbringung von Mähgut bzw. Heublumensaat.
7. Pflanzung von mindesten 3-reihigen gestuften Heckenstrukturen entlang der privaten Grundstückseinfriedungen

Ziel der Maßnahmen ist die Schaffung eines landschaftsgerechten artenreichen Lebensraums für Flora und Fauna und eines neuen Trittsteinbiotops (ca. 0,4 ha) im Biotopverbundsystem.

6. Technische Infrastruktur und Altlasten

Die Versorgung mit Strom und Wasser sowie die Entsorgung des Abwassers und Mülls ist gesichert.

Altlasten sind nach Aussage der Gemeinde Karlsfeld in dem Baugebiet nicht vorhanden, dies gilt auch für das Grundstück mit Fl. Nr. 832/7 (Firma Nischwitz).

7. Städtebauliche Daten

Umgriff	ca. 14.500 m ²
Straße Am Krebsbach	ca. 260 m ²
öffentl. Grünfläche/KISPI	ca. 900 m ²
Ausgleichsfläche	ca. 3.900 m ² (nötig: 3.721 m ²)
Baufläche	ca. 9.440 m ²
zu erwartende Einwohner (16 Häuser x ca. 3 Einwohner je Haus)	ca. 50-60 Einw.

Gemeinde Karlsfeld
Karlsfeld, 21.5.2002

Mustede
1. Bürgermeister

