Gemeinde Karlsfeld

1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 93

„Allacher Straße, westlich Münchhausenstraße, westlich Nibelungenstraße“

Teil C
Begründung

Plandatum:

23.04.2020

Planfertiger:

bgsm Architekten Stadtplaner
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Weißenburger Platz 4
81667 München

Inhalt

1 Anlass der Planung und Verfahren nach BauGB 3

2 Ausgangssituation 3

2.1 Lage und Eigentumsverhältnisse 3
2.2 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse 4
2.2.1 Nutzungen 4
2.2.2 Verkehrliche Erschließung 4
2.2.3 Naturhaushalt 5
2.2.4 Vegetation und Biotopfunktion 5
2.2.6 Erholung 6
2.2.7 Vorbelastungen 6
2.2.8 Vorhandene Infrastruktur in der Umgebung 6
2.2.9 Technische Infrastruktur im Planungsgebiet 7
2.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen 7
3 Planungsziele 9

4 Planungskonzept 9

4.1 Städtebauliches Grundkonzept 9
4.2 Art der baulichen Nutzung 11
4.3 Maß der baulichen Nutzung 11
4.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise 12
4.5 Abstandsflächen 12
4.6 Dächer 12
4.7 Nebenanlagen 13
4.8 Werbeanlagen 13
4.9 Einfriedungen 14
4.10 Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftstiefgaragen, Zu- und Ausfahrten 14
4.11 Fahrradabstellplätze 15
4.12 E-Mobilität 15
4.13 Immissionsschutz 16
4.14 Grünordnung 18
4.15 Versorgungsflächen 18
4.16 Wasserwirtschaft 18
5 Eingriff und Ausgleich, Umweltbericht 18

6 Daten zu Bebauungsplan 19

Liste der zur Verfügung stehenden Untersuchungen und Gutachten

1 Anlass der Planung und Verfahren nach BauGB

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 im Bereich Münchner Straße/Gartenstraße 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 hat jedoch, aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit der Grundstücke, noch nicht stattgefunden. Jetzt besteht mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 b die Chance einen großen Zentralbereich zu entwickeln.

Im Rahmen dieser Entwicklung soll eine Nutzungsverlagerung des großflächigen Einzelhandels von der Allacher Straße in den Bereich an der Gartenstraße vorgenommen werden, um die Einkaufsmöglichkeiten an diesem Standort zu bündeln. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Gesamtkonzeption zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 erforderlich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 93 „Allacher Straße / westlich Münchhausenstraße – Sondergebiet Einzelhandel (Lidl) mit Getränkemarkt“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert.

2 Ausgangssituation

2.1 Lage und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 500 m südlich der Gemeindeverwaltung Karlsfeld. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die Nibelungenstraße im Südwesten, die Allacher Straße (Staatsstraße 2063) im Südosten, die Münchhausenstraße mit einer Seniorenwohnanlage im Osten sowie durch landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden und Nordwesten.



Luftbild Plangebiet (Quelle: geodaten)

Das Planungsgebiet umfasst das Grundstück Fl. Nr. 965/1 in privatem Eigentum. Die Gesamtfläche beträgt insgesamt ca. 1,0 ha.

2.2 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

2.2.1 Nutzungen

Im Planungsgebiet sind ein Lebensmitteldiscounter (Lidl) und ein Getränkemarkt (Fristo) sowie dazugehörige, oberirdische Stellplätze für den Kundenverkehr vorhanden.

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet.

2.2.2 Verkehrliche Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Das Planungsgebiet wird heute über zwei Ein- und Ausfahrtsbereiche von der Nibelungenstraße erschlossen. In ihrer nördlichen Fortführung endet die Nibelungenstraße an der Einmündung in die Parzivalstraße; eine Verbindung zum Nordteil der Nibelungenstraße im Bereich des Fachmarktzentrums besteht nicht. Im Süden mündet die Nibelungenstraße im Kreuzungsbereich der Allacher Straße in einen Kreisverkehr.

Die Allacher Straße (Staatsstraße 2063) schließt in geringer Entfernung nordöstlicher Richtung an die Bundesstraße 304 (Münchner Straße) an und ermöglicht Verbindungen in das Zentrum von München. In südwestlicher Verlängerung der Allacher Straße wird die Verbindung zum S-Bahnhof Karlsfeld hergestellt.

Das Planungsgebiet ist somit sehr gut an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen.

Fuß- und Radwege

Entlang der Nibelungenstraße befinden sich einseitig, entlang der Allacher Straße beidseitig straßenbegleitende Fuß- und Radwege.

Öffentlicher Verkehr

An der Allacher Straße befinden sich in jeweils ca. 200 m nordöstlicher und südwestlicher Entfernung zum Planungsgebiet Bushaltestellen. Zwei der hier verkehrenden Linien stellen eine Anbindung an die 1,5 km entfernte S-Bahnhaltestelle Karlsfeld und weiter an die Münchner Innenstadt und die Kreisstadt Dachau her. Die S-Bahnlinie S 2 verkehrt hier im 10- bis 20-Minuten-Takt.

Das Planungsgebiet ist damit an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

2.2.3 Naturhaushalt

Naturraum / Topographie

Das Planungsgebiet ist Teil der Münchner Schotterebene. Die Geländeoberkante des nahezu ebenen Gebiets liegt im Mittel bei ca. 491,2 m ü. NN, bis zu 0,8 m unter dem Niveau der Nibelungenstraße und der Allacher Straße.

Grundwasser

Der Grundwasserspiegel steht, wie im gesamtem Gemeindegebiet, relativ hoch an.
Der Bemessungsgrundwasserstand im Plangebiet steht im Süden bei 491,24 m NN und im Norden bei 490,78 m NN an. Dies bedeutet, dass das Grundwasser sehr oberflächennah ansteigen kann und es sogar zu Grundwasseraustritt an der Oberfläche kommen kann.

Wasserschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

2.2.4 Vegetation und Biotopfunktion

Durch die vorhandene gewerbliche Nutzung ist das Planungsgebiet überwiegend versiegelt. Im Nordwesten und Südosten des Planungsgebiets befinden sich Grünflächen, die mit Bäumen mit bis zu 10 m Höhe bestanden sind. Entlang der Nibelungenstraße und der Allacher Straße sind

straßenbegleitend Bäume angeordnet. Im Binnenbereich des Gebiets ist die Pkw-Stellplatzanlage mit Bäumen gestaltet.

Nach BayNatSchG oder § 30 BNatSchG geschützte Gebiete oder Bestandteile sind im Planungsumgriff nicht vorhanden.

2.2.5 Erholung

Das Gebiet selbst weist keine Erholungsfunktion auf. Ca. 300 m nordwestlich des Planungsgebiets befindet sich der Eichinger See. Über die Münchner Straße und die Hochstraße besteht eine Anbindung an das ca. 2,5 km entfernte Naherholungsgebiet Karlsfelder See.

2.2.6 Vorbelastungen

Verkehrslärm

Das Planungsgebiet ist im Süden insbesondere den Lärmbelastungen der Allacher Straße und im Westen in untergeordnetem Umfang den Lärmbelastungen der Nibelungenstraße ausgesetzt.

Gewerbelärm

Vorbelastungen durch Gewerbegeräusche bestehen aus den nördlich gelegenen Baubereichen, insbesondere Bebauungsplan Nr. 90 a, das Heizkraftwerk im Bebauungsplan Nr. 100, sowie Bebauungsplan Nr. 97b an der Münchner Straße.

Altlasten

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

2.2.7 Vorhandene Infrastruktur in der Umgebung

Soziale Infrastruktur

Neben der Seniorenwohnanlage nordöstlich des Planungsgebiets befinden sich in der Nähe mehrere Gemeinbedarfseinrichtungen, wie eine Kirche, eine Kinderbetreuungseinrichtung, eine Schule und ein Altenheim.

Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs

Im Planungsgebiet befinden sich ein Lebensmitteldiscounter (Lidl-Markt) und ein Getränkemarkt (Fristo), welche die Nahversorgung für die umliegenden Wohngebiete bietet. Mit der Umsied-

lung dieser Nutzungen in den ca. 300 m entfernten Zentralbereich an der Münchner Straße kann die Nahversorgung weiterhin sichergestellt werden.

Technische Infrastruktur

Für die bereits vorhandenen Nutzungen ist die Ver- und Entsorgung durch Anschluss an die Leitungsnetze in der Allacher Straße bzw. Nibelungen Straße gesichert.

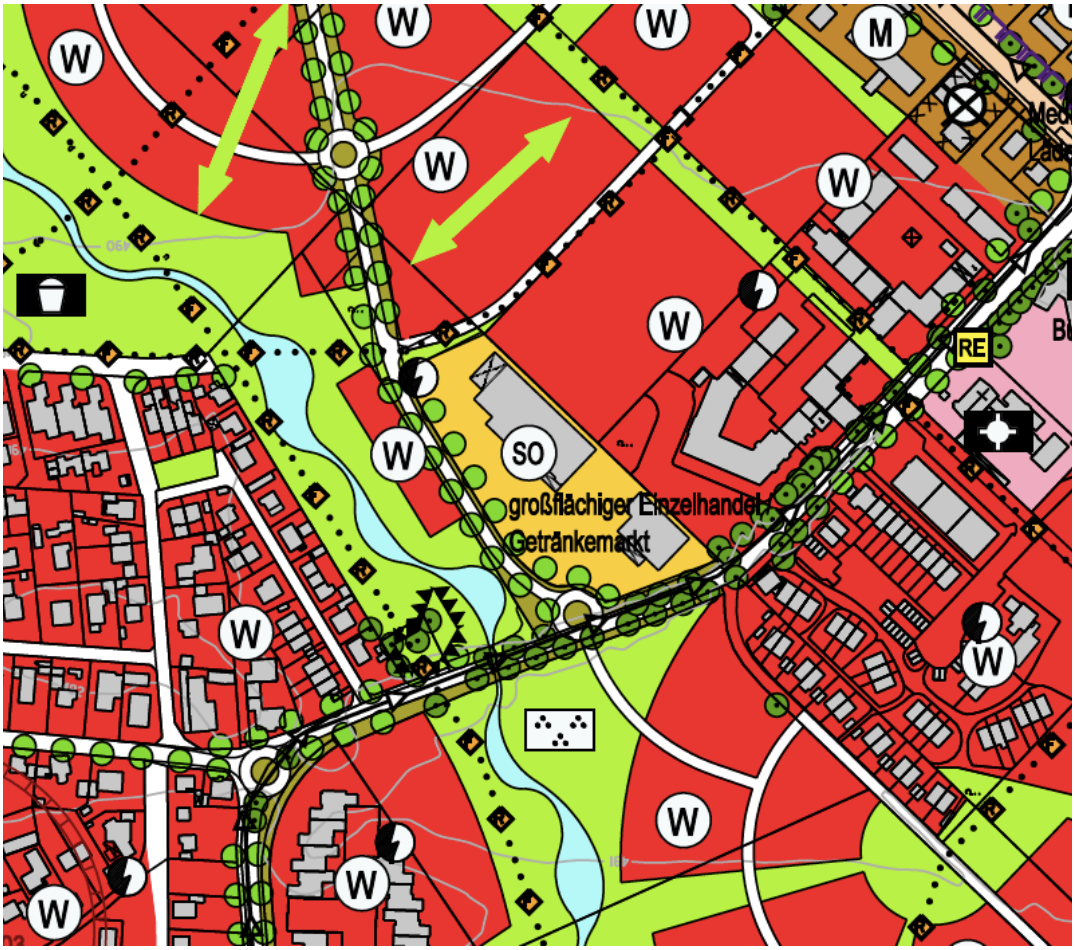
2.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Landesplanung

Die Gemeinde Karlsfeld liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern aus dem Jahr 2018 (LEP 01.03.2018) im Verdichtungsraum der Region 14 (München). Die Verdichtungsräume sollen langfristig als attraktiver und gesunder Lebens- und Arbeitsraum für die Bevölkerung entwickelt und geordnet werden. Eine wichtige Voraussetzung hierfür sind ein qualitativ hochwertiges, möglichst preiswertes Wohnraumangebot mit günstiger Erreichbarkeit von Arbeitsstätten und eine leistungsfähige Versorgungsinfrastruktur sowie Bildungs-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen. Dem Erhalt einer dauerhaft funktionsfähigen Freiraumstruktur kommt angesichts der hohen baulichen Verdichtung eine besondere Bedeutung zu.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom Februar 2013 stellt im Bereich des Planungsgebietes ein Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel, Getränkemarkt - dar. Entlang der Nibelungenstraße und der Allacher Straße sieht er alleeartige Bepflanzungen vor. Im nordwestlichen Bereich des Planungsgebiets wird eine Fläche für Elektrizität, Trafostation dargestellt.



Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Da die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgt, wird der Flächennutzungsplan für diesen Bereich im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst.

Bebauungsplan

Das Planungsgebiet umfasst den Geltungsbereich des seit dem 29.05.2008 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 93 „Allacher Straße / westlich Münchhausenstraße, Sondergebiet Einzelhandel LIDL mit Getränkemarkt“. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes spiegeln die zu dem damaligen Zeitpunkt angestrebte bauliche Entwicklung wider.

Veränderte Rahmenbedingungen, die u.a. eine Umsiedlung des Lebensmitteldiscounters und des Getränkemarktes in die nähere Umgebung des Planungsgebiets bedingen, führen dazu, dass sich die einst verfolgte Zielsetzung nicht mit dem bestehenden Bebauungsplan entwickeln lassen kann. Deshalb wurde am 14.03.2019 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Alla-

cher Straße / westlich Münchhausenstraße, Sondergebiet Einzelhandel LIDL mit Getränkemarkt“ beschlossen.

Angrenzende Bebauungspläne

Im Nordosten des Planungsgebiets grenzt der Bebauungsplan Nr. 74 (Allgemeines Wohngebiet WA) sowie im Nordwesten der Bebauungsplan Nr. 100 mit integrierter Grünordnung "Westl. der Münchner Straße / Heizkraftwerk und Wohnen für Senioren" an. In ca. 300 m nördlicher Entfernung befindet sich derzeit der Bebauungsplan Nr. 90 b in Aufstellung, in dessen Geltungsbereich der im Planungsgebiet vorhandene Lebensmitteldiscounter und Getränkemarkt umgesiedelt wird.

3 Planungsziele

Die Ziele des Bebauungsplanes sind:

- Verlagerung des großflächigen Einzelhandels in den zentralen Bereich an der Münchner Straße/Gartenstraße
- Schaffung eines Angebots an qualitätsvollen Gewerbeflächen
- Verträgliche städtebauliche Einfügung der zulässigen Nutzungen und der Bebauung

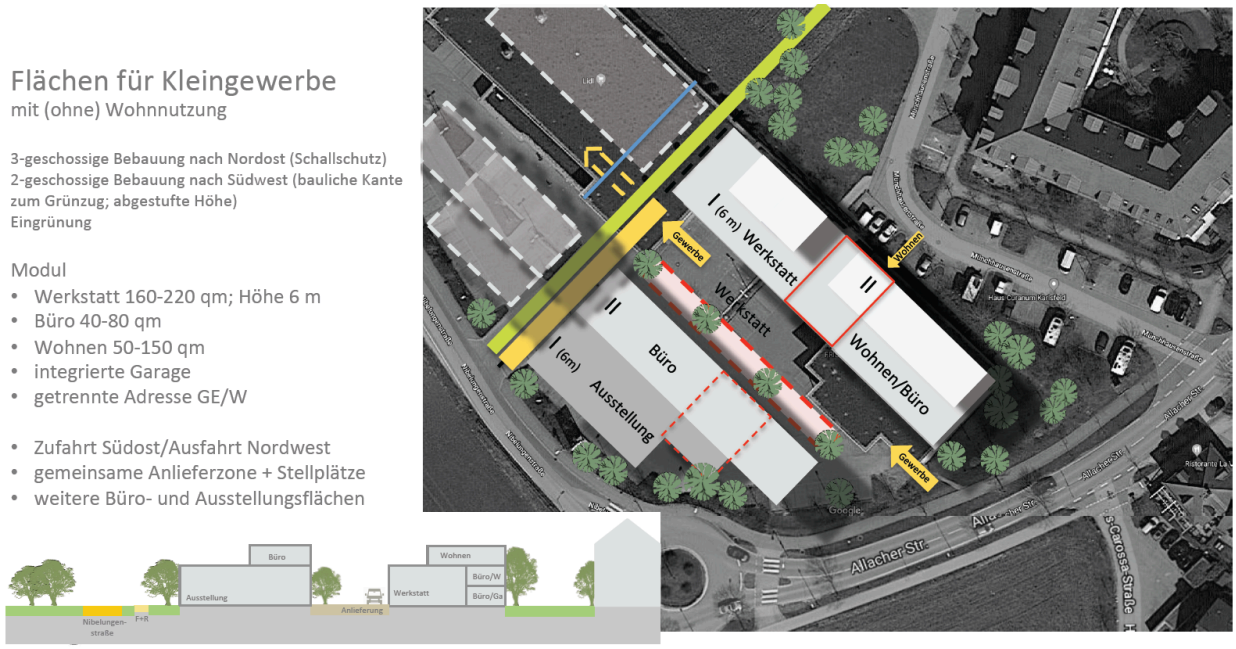
4 Planungskonzept

4.1 Städtebauliches Grundkonzept

Mit dem Bebauungsplan Nr. 90 b soll der „Brückenschlag“ über die Münchner Straße und die Entwicklung einer zentralen Ortsmitte für die Gemeinde Karlsfeld erreicht werden. Im Zuge dieser Entwicklung soll die Verlagerung des großflächigen Einzelhandels einschließlich des Getränkemarktes von der Allacher Straße in den Bereich an der Münchner Straße/Gartenstraße vorgenommen werden. So können die Einkaufsmöglichkeiten an diesem Standort gebündelt und ein attraktiver Zentralbereich geschaffen werden. In diesem Zusammenhang ist die Modernisierung des Lebensmitteldiscounters einhergehend mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche von aktuell rd. 1.200 m^2 auf dann rd. 1.700 m^2 geplant.

Anstelle der bisherigen Nutzungen sieht das Konzept an der Allacher Straße die Schaffung von schalltechnisch eingeschränkten Gewerbeflächen vor. Als konkrete Nutzung ist ein „Kleingewerbehof“ vorgesehen, indem Handwerker und sonstiges verträgliches Kleingewerbe, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und –leiter, zusammengefasst werden. Das bauliche Konzept sieht eine 2- bis 3-geschossige Bebauung mit Wandhöhen zwischen 8,50 m und 12,50 m vor. Innerhalb dieser Kubatur lassen sich sowohl Werkstät-

ten oder Ausstellungsräume mit größeren Geschoßhöhen , darüber liegende Büro- und Wohnräume (s.o.), als auch reine Büronutzungen realisieren. Weitere Entwicklungsidee ist ein „Innovationszentrum“ mit überwiegend Büronutzung.



Bauliche Konzeption (Quelle:bgsm)

Die Gebäude werden, insbesondere unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnnutzungen im Umfeld, so angeordnet, dass Schallimmissionen für die umliegende Bestandsbebauung weitgehend ausgeschlossen sind. Ein langgestreckter, 3-geschossiger Baukörper entsteht entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze, aber, im Verhältnis zur derzeitigen Bebauung, weiter nach Südwesten abgerückt. Auch in der Südostecke des Grundstücks ist der Bauraum im Vergleich zur derzeitigen Bebauung verkürzt. Somit erhält die bestehende Wohnbebauung an der Münchhausenstraße mehr Abstand zur Gewerbebebauung und einen freieren Blick nach Südwesten zu den Grün- und Freibereichen. Ein zweiter, 2-geschossiger Baukörper wird parallel hierzu an der Nibelungenstraße vorgelagert. Durch diese Anordnung der Baukörper zueinander wird eine innenliegende (Hof-) Fläche gebildet, die für die Erschließung, für Liefer- und Ladevorgänge und für gemeinsame Stellplätze genutzt werden kann.

Die bestehenden Gebäude und versiegelten Flächen werden abgebrochen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als schalltechnisch eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zur Sicherung des gewünschten Charakters werden selbstständige Lagerhäuser und –plätze, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie sonstige Gewerbebetriebe mit Angebot auf sexuelle Animation ausgeschlossen. Um eine Verkaufsflächenerweiterung im Lebensmittelsektor auszuschließen werden Einzelhandelsbetriebe als Lebensmittelmarkt in der Betriebsform des Discounters oder des Vollsortimenters ausgeschlossen. Damit werden negative versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte und die Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Karlsfeld und den umliegenden Gemeinden verhindert. Das gemäß der Landesplanung (LEP Bayern 2018) zu berücksichtigenden Ziele „Lage im Raum“ und „Zulässige Verkaufsflächen“ werden damit erfüllt.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke. Weiterhin können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die höchstzulässige Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ) sowie über die maximal zulässige Wandhöhe (WH) geregelt.

Für das Planungsgebiet wird eine **höchstzulässige Grundflächenzahl** gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,38 (entspricht einer Grundfläche von 3.780 m^2) festgesetzt. Darüber hinaus sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Wege und Nebenanlagen erforderlich, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO grundflächenpflichtig sind. Der Bebauungsplan lässt hierfür Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 zu (dies entspricht einer Grundfläche von 6.468 m^2). Die festgelegte Obergrenze für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO von 0,8 für diese Anlagen wird deutlich unterschritten.
Der Umfang der derzeit im Plangebiet versiegelten Flächen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO beträgt ca. 7.690 m^2 (dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,77). Der Bebauungsplan reduziert den Umfang der Versiegelung um ca. 15%.

Die höchstzulässige **Geschossflächenzahl** gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO wird mit 0,76 (entspricht einer Geschossfläche von 7.562 m^2) festgesetzt. Die festgelegte Obergrenze für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO von 2,4 wird deutlich unterschritten.

Die maximal zulässigen **Wandhöhen** beziehen sich auf den im Plan eingetragenen Höhenbezugspunkt 491,50 m ü. NN. Für den nördlichen Bauraum wird die Wandhöhe mit 12,50 m festgesetzt, um eine optimale Abschirmung der nördlich gelegenen Wohnbebauung zu erreichen. Der vorgelagerte Bauraum erhält eine Wandhöhe von 8,50 m und wird damit höhenmäßig zum Grünzug abgestuft.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert.

Untergeordnete Bauteile, wie auskragende Balkone und Erker, werden ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO (entlang der Baugrenzen durchgängige Bebauung ohne Zwischenräume) festgesetzt, um die aus Gründen des Lärmschutzes notwendige durchgängige Bebauung sicherzustellen.

4.5 Abstandsflächen

Die Gültigkeit der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO wird angeordnet.

Die erforderlichen Abstandsflächen von 0,25 H kommen ausschließlich auf dem Planungsgrundstück zu liegen. Der nördliche Baukörper hält, mit Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung, eine größere Abstandfläche von 0,5 H zur Grundstücksgrenze ein.

4.6 Dächer

Aus städtebaulich-gestalterischen und ökologischen Gründen werden detaillierte Festsetzungen für Dächer getroffen.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild und ruhige Dachlandschaften zu erreichen, werden ausschließlich **Flachdächer und flach geneigte Dächer** bis max. 10° zugelassen. Ergänzend wird die Grundfläche von **Dachaufbauten auf maximal 30 % der Dachfläche** und deren Höhe auf maximal 3,75 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche begrenzt. Außerdem sind sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen, **räumlich zusammenzufassen,** und, in einer der Fassadengestaltung entsprechenden Weise und Materialität, **einzuhausen**. Bei technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung wird aus ökologischen Gründen keine Flächenbegrenzung vorgenommen, sie dürfen eine maximale Höhe von 0,5 m über Oberkante Attika jedoch nicht überschreiten.

Für Flachdächer wird bestimmt, dass sie zu **mindestens 60 % extensiv zu begrünen** sind. Dies ist vor allem deshalb erforderlich, um ausreichend Flächen zur Rückhaltung von Regenwasser zu erhalten (siehe Ziffer 4.14); zudem wird damit ein Ausgleich für Versiegelungen geschaffen. Eine Ausnahme von dieser Festsetzung sind die Bereiche, in denen notwendige technische Anlagen auf den Dachflächen, Dachausstiege, Dachterrassen und Anlagen für zur Nutzung der Solarenergie installiert sind. Die extensive Dachbegrünung entfaltet zudem positive Wirkungen auf Stadtklima (Verdunstung), Lufthygiene (Staubbindung), Energiebilanz (zusätzliche Wärmedämmung, mögliche Verbesserung der Effektivität von Solaranlagen), Naturschutz, und ist als Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme zu werten**.**

Als Beitrag zur Erreichung von ökologischen Zielsetzungen sind technische Anlagen zur Nutzung aktiver Solarenergienutzung ohne Flächenbegrenzung zulässig. Sie sind aus gestalterischen Gründen mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen. Ihre Höhe wird auf maximal 0,5 m über Oberkante Attika beschränkt.

4.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Gebäude unterzubringen. Dadurch wird der Erhalt möglichst großzügiger Freianlagen sowie des gestalterischen Erscheinungsbildes der Freianlagen sichergestellt.

4.8 Werbeanlagen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die den Umfang an Werbung wirkungsvoll regeln und optische Beeinträchtigungen minimieren, ohne Werbung grundsätzlich zu unterbinden.

Werbeanlagen sollen nur hinweisenden Charakter haben und den Standort der gewerblichen Nutzung in Form von Firmenlogos und Firmennamen kenntlich machen. Sie sollen das städtebauliche und freiraumplanerische Erscheinungsbild nicht stören und sich in Umfang, Form und Farbgebung in die Architektur einfügen.

Für ein einheitliches Erscheinungsbild sind Werbeanlagen oberhalb der realisierten Wandhöhe der Gebäude nicht zulässig. Mit der Beschränkung der Werbeanlagen in ihrer Größe wird eine Aufdringlichkeit vermieden und der Umfang grundsätzlich auf ein verträgliches Maß reduziert.

Fensterflächen sind von dauerhaften Verklebungen und Bemalungen freizuhalten. Dies trägt zum einen dazu bei, optische Beeinträchtigungen von Fassaden gering und für ihre eigentlichen Funktionen (Belichtung, Belüftung) frei zu halten.

Aus Rücksichtnahme auf die vorhandene Wohnbebauung in der näheren Umgebung des Planungsgebiets ist Lichtwerbung nur in konstanter Lichtgebung und blendfreier Anordnung zulässig und in der Nachtzeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr abzuschalten. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung (Light-Boards, Videowände) sind wegen ihrer zu großen Dominanz und der daraus resultierenden Unruhe ausgeschlossen. Darüber hinaus sind sich bewegende Werbeanlagen sowie Himmelsstrahler, Lichtprojektionen und ähnliche Einrichtungen auf Grund ihrer störenden Wirkung auf die weitere Umgebung des Planungsgebiets unzulässig.

Aus Rücksichtnahme auf die vorhandene Wohnbebauung sind Werbeanlagen an der Nordfassade von Bauraum 1 nicht zulässig.

4.9 Einfriedungen

Um einen insgesamt offenen Charakter und die Durchlässigkeit im gesamten Planungsgebiet zu sichern, werden Einfriedungen ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Schrankenanlagen im Bereich von festgesetzten Ein- und Ausfahrten, für die ein Mindestabstand von 6 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist.

4.10 Stellplätze, Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrten

Die notwendigen Stellplätze für Kfz und die Abstellplätze für Fahrräder sind in den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) und innerhalb des nördlichen Bauraumes 1 in Garagen und Tiefgaragen unterzubringen. Diese Festlegung basiert u.a. auf funktionalen Planungsüberlegungen, die im nördlichen Baukörper zunächst eine um 1,50 m unter Geländeniveau halb abgesenkte Tiefgarage und dann ein Garagengeschoss im entstehenden Baukörper (darüber zwei Geschosse mit Hauptnutzung) vorgesehen haben. Der damit verbundenen geringe Eingriff in den Boden wirkt sich positiv auf die Grundwasserproblematik aus. Um die Immissionsbelastungen der angrenzenden Wohnbebauung zu minimieren und den Umfang der Nebenanlagen in den Freianlagen auf ein Mindestmaß zu reduzieren, sind Tiefgaragenrampen in die Gebäude zu integrieren.

Die stetig gestiegenen Belastungen durch örtlichen und überörtlichen Verkehr im Gemeindegebiet, allgemeine Überlegungen zu Mobilitätsmaßnahmen sowie ökologische und städtebaulich-gestalterische Zielsetzungen haben die Gemeinde veranlasst, im Bebauungsplan **eigenständi-**

ge Regelungen zu Anzahl, Lage und Gestaltung von Stellplätzen zu formulieren. Da die Plangebiete des Bebauungsplans Nr. 90 b und Nr. 93 bezüglich der Nutzungsverlagerung und der Umverteilung von Verkehren miteinander verbunden sind, werden vergleichbare Regelungen zur Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze aufgenommen. Im Hinblick auf das sich wandelnde Mobilitätsverhalten und im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ nimmt die Gemeinde bewusst eine Verknappung an Stellplätzen vor, um Mitarbeiter/-innen und Kunden/-innen dazu zu bringen, andere Verkehrsmittel zu benutzen und die innergemeindlichen Verkehre zu entlasten.

In Ergänzung dieser grundsätzlichen Reduzierung wird die Möglichkeit eröffnet, die Stellplatzpflicht, bei Vorlage eines qualifizierten **Mobilitätskonzept**s, weiter zu reduzieren. Diese Regelung zielt darauf ab, dass Bauherren oder Nutzer gebäude- oder nutzungsbezogene Angebote an Mobilitätselementen entwickeln, um die Nachfrage nach Stellplätzen zu reduzieren. Der Modal-Split kann so zugunsten des Umweltverbundes verbessert und das (Wohn-) Umfeld aufgewertet werden. Die Stellplatzpflicht kann maximal bis zu 10 % der notwendigen Stellplätze reduziert und in einem Ablösevertrag erfüllt werden; ein Monitoring ist vorgesehen (Erläuterungen in Ziffer 4.11.4).

Es werden zwei **Ein- und Ausfahrtsbereiche** zeichnerisch festgesetzt, die so platziert sind, dass sie zu möglichst geringen Immissionsbelastungen in der umliegenden Baugebieten führen. Über die Zufahrt im Südosten ist sowohl der innere Freifläche wie auch die Tiefgaragenrampe (im Gebäude liegend) erreichbar; Fahrzeuge, die an der nordwestlichen Einfahrt auf das Grundstück fahren, können die Tiefgarage ebenfalls anfahren, da die Fahrfläche vor der Rampe so dimensioniert ist, dass die erforderlichen Wenderadien möglich sind. Für mehr Flexibilität in der Realisierung kann von den zwingend festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichen geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

4.11 Fahrradabstellplätze

In Festsetzung § 11 der Satzung wird die Anzahl an nachzuweisenden Abstellplätzen für Fahrräder, sowie deren Lage und Ausstattung festgelegt. Die Festlegung zur Anzahl orientiert sich an der gemeindlichen Stellplatzsatzung und ergänzt die Nutzungen, welche dort nicht enthalten sind. Sie sollen so hergestellt werden, dass sie gut zugänglich, ausreichend beleuchtet und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen verkehrssicher (in den Gebäuden) erreichbar sind.

4.12 E-Mobilität

Der Bebauungsplan setzt zur Förderung der E-Mobilität für die im Gebiet zulässigen Büro- und Gewerbenutzungen fest, dass

- mindestens 10% der Kfz-Stellplätze mit einer Elektroladestation versehen werden, die den Anforderungen als Normalladepunkt für Elektroautos gemäß Ladesäulenverordnung entspricht.
- Darüberhinaus müssen bei jedem unterirdischen Stellplatz und jedem Stellplatz in Gemeinschaftsgaragen die baulichen Voraussetzungen (insbesondere für zukünftige Verkabelung, Flächen für Lastmanagement und Zähler, Abstellflächen für ausreichende Trafo-Kapazitäten) für eine Lademöglichkeit von Elektroautos gegeben sein oder kurzfristig geschaffen werden können.
- mindestens 20% der Fahrradabstellplätze mit einer Elektroladestation versehen werden.

Diese Festlegung geht bei Pkw davon aus, das zunächst ein moderater Anteil von 10 % der Stellplätze zwingend mit einer Elektroladestation zu versehen ist, da die weitere Entwicklung und Akzeptanz der E-Mobilität derzeit nicht genau eingeschätzt werden kann. Sollte sich die E-Mobilität in der Zukunft stärker durchsetzen, sind die baulichen Voraussetzungen für ein Nachrüsten zu schaffen. Bei Fahrrädern gehen die Festlegungen davon aus, das z.B. die Mitarbeiter/-innen von Büro- oder Dienstleistungsbetrieben dann vermehrt (auch für längere Anfahrtswege) ein E-Fahrrad benutzen, wenn am Arbeitsort eine Lademöglichkeit besteht. Innerhalb der längeren Verweildauer (Arbeitszeit) ist ein Aufladen problemlos möglich.

4.13 Immissionsschutz

Durch die Planung werden Arbeitsplätze und mögliche Betriebsleiterwohnungen in Gebäuden geschaffen, die zum Teil einer hohen Belastung durch Verkehrsgeräuschimmissionen der umliegenden Straßen sowie bestehender Nutzungen in der näheren Umgebung ausgesetzt sind. Hierzu wurden zum einen schalltechnische Berechnungen mit den Anforderungen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Gewerbegebieten entsprechend der DIN 18005 und der 16. BImSchV durchgeführt. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Gewerbegebiete 69/59 dB(A) Tag/Nacht. An den geplanten Fassaden der Gebäude werden bis zu 67/58 dB(A) erreicht. Auf Grund der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV werden keine Festsetzungen für Schallschutzmaßnahmen im Gebiet notwendig.

Zum anderen durch mit dem schalltechnischen Gutachten überprüft, welche Schallschutzanforderungen auf Grundlage der aktuell vorgesehenen Nutzungen und im Verhältnis zu umliegenden Nutzungen bestehen. Sich hieraus ergebende Anforderungen wurden bereits konzeptionell durch die immissionsschützende Anordnung der Gebäude berücksichtigt. Außerdem wird mit dem geänderten Bebauungsplan erstmalig eine Emissionskontingentierung berücksichtigt. Mit Hilfe der Kontingentierung wird sichergestellt, dass an allen maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft die Einhaltung der jeweils geltenden Orientierungswerte dauerhaft gewährleistet ist. Somit dürfen diese Werte auch durch künftig vorgesehene Veränderungen der gewerblichen Nutzungen nicht überschritten werden, da die Summenwirkung mit bereits bestehenden Nutzungen berücksichtigt werden muss.

Bei der Emissionskontingentierung ist die aktuelle Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 07.12.2017 – 4 CN7/16 zu berücksichtigen. Mit der festgesetzten Kontingentierung realisiert die Gemeinde Karlsfeld eine Gliederung nach der Eigenschaft von Betrieben und Anlagen i. Sinne des § 1 Abs. 4 Satz 2 Nr. 2 BauNVO für das eingeschränkte Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. 93. Der Plangeber verweist auf folgende Gewerbegebiete, welche keine Emissionsbeschränkungen aufweisen und somit Ergänzungsgebiete im Sinne von § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darstellen:

- BPL Nr. 18 „Gewerbegebiet I, östlich Bajuwarenstraße, nordwestlicher Bereich“
- BPL Nr. 24 „Gewerbegebiet II, östlich Bajuwarenstraße, südlicher Bereich“.

Die errechneten Emissionskontingente lassen tagsüber 'normal' geräuschintensive Nutzungen im Plangebiet zu, nachts ist dagegen nur eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung möglich.

Im Baugenehmigungsverfahren muss für die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb der Gewerbefläche nachgewiesen werden, dass die durch das beantragte Vorhaben verursachten Beurteilungspegel die verfügbaren Emissionskontingente einhalten oder unterschreiten können.

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan, wo das bestehende Sondergebiet auch an Wohnbauflächen angrenzt, entsteht keine Verschlechterung der schalltechnischen Situation für die Nachbarschaft. Mit den Festsetzungen 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 Gebietsausweisung nicht dem Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung.

4.14 Grünordnung

Durch die kompakten Baukörper und die geringere Versiegelung entstehen im Vergleich zum heutigen Zustand größere zusammenhängende Grünflächen an allen vier Grundstücksseiten. Dies führt zu einem landschaftsgebundenen Übergang zum südwestlich gelegenen Grünzug und zu einer verbesserten Einbindung in die bestehenden und auch zukünftigen Wohnbauflächen im Umfeld.

Die im Planungsgebiet festgesetzten Freiflächen sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. In Ergänzung des Baumbestandes, der als zu erhaltend festgesetzt wird, sind Neupflanzungen in der Planzeichnung dargestellt; eine Pflanzliste sowie Güteanforderungen werden festgesetzt. Bei den oberirdischen Stellplätzen zwischen den Baukörpern sind gliedernde Baumpflanzungen derart vorgesehen, dass je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist. Damit soll die Filterung von Staub zur Verbesserung der Luftqualität und die Begrenzung von Temperaturextremen und Überhitzung unterstützt werden.

Die extensive Dachbegrünung entfaltet positive Wirkungen auf das Klima (Verdunstung), die Lufthygiene (Staubbindung), die Energiebilanz (zusätzliche Wärmedämmung, den Naturschutz und ist als Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme zu werten.

Zur Minderung der Spitzenabflüsse von Niederschlagswasser und zur Erhöhung der Verdunstung des gespeicherten Wassers sind die Dächer grundsätzlich extensiv mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm (einschließlich Drainschicht) zu begrünen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern.

4.15 Versorgungsflächen

Im Nordosten des Planungsgebiets wird derzeit eine Trafostation betrieben. Die derzeitige Nutzung bleibt bestehen, sodass diese Fläche im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen – Trafostation – festgesetzt wird.

4.16 Wasserwirtschaft

Im gesamten Gemeindegebiet von Karlsfeld sind bekannt hohe Grundwasserstände zu verzeichnen. Im Plangebiet kann das Grundwasser sehr oberflächennah ansteigen und es kommt sogar zu Grundwasseraustritten an der Oberfläche.

Daher ist geplant die Tiefgarage höchstens um 1,50 m unter Geländeniveau abzusenken. Der Grundwasserleiter hat in diesem Bereich eine Mächtigkeit von ca. 22 m. Aufgrund der geringen

Einbindetiefe kann das Grundwasser das Bauwerk unterströmen, so dass kein nennenswerter Grundwasseraufstau oder -absunk zu erwarten ist. Da die Tiefgarage in Kontakt mit dem Grundwasser kommt, sollte eine wasserundurchlässige Konstruktion gewählt werden.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück nur begrenzt möglich und stark abhängig von der konkreten Bauplanung. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Grundwasserstrom und Niederschlagswasserversickerung wurden, zuletzt in der Fortschreibung des Fachgutachtens „Grundwasser unter Berücksichtigung der Niederschlagsversickerung“ vom Februar 2020, gutachterlich untersucht. Diese Interaktion von Grund- und Oberflächenwasser machte es erforderlich, die Versickerungsfähigkeit durch eine Bündelung verschiedener Einzelmaßnahmen im Rahmen eines ganzheitlichen Niederschlagswassermanagements sicherzustellen. Zunächst sind mindestens 60% der Dachflächen zwingend mit einer extensiven Begrünung zu versehen, um das Regenwasser zu speichern und zeitverzögert abzugeben. Zudem wird ein System von verbundenen Versickerungsflächen geschaffen, die den abflusswirksamen Flächen direkt zugeordnet sind. Die Größe der Flächen wurde im Gutachten berechnet und im Bebauungsplan lagemäßig festgesetzt. Die endgültige Konzeption zur Behandlung des Niederschlagswassers ist im Rahmen des Bauvollzugs nachzuweisen und zu prüfen.

5 Eingriff und Ausgleich, Umweltbericht

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB müssen im Rahmen der Bauleitplanung nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen und daraus resultierende Kompensationsmaßnahmen festgelegt werden. Die Eingriffsregelung ist mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird eine neue bauliche Nutzung anstelle der bestehenden Nutzung ermöglicht. Zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten, da die Versiegelung um ca. 15 % reduziert wird, eine Zunahme von Grünflächen erfolgt und verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt sind. Für das Änderungsgebiet liegen in der Artenschutzkartierung keine Nachweise vor. Der Baumbestand und die vorhandenen Gebäude weisen keine Strukturen auf, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für geschützte Arten geeignet sind.

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 93 besteht eine externe Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 372 der Gemarkung Rothschwaige. Sie bildet den Ausgleich, u. a. auch für die Straßenverkehrsflächen, die von der 1. Änderung nicht erfasst werden.

Ein Umweltbericht wird nicht erstellt, da die 1. Änderung des Bebauungsplans auf Grundlage des § 13a BauGB erfolgt.

6 Daten zum Bebauungsplan

Flächennutzung	**in m^2**
Umgriff	**ca. 9.950**
Bauraum 1 und 2	**4.085**
Private Verkehrsflächen	**2.460**
begrünte Freiflächen	**3.395**
Fläche für Versorgungsanlagen - Trafo	**ca. 10**

Liste der vorliegenden Untersuchungen und Gutachten

- Stellungnahme Grundwasser und Niederschlagsversickerung BP 93, DHI WASY Gmbh, Stand Oktober 2019
- Fortschreibung des Fachgutachtens „Grundwasser unter Berücksichtigung der Niederschlagsversickerung“ vom Februar 2020

- Verkehrsuntersuchung, Vössing Ingenieure,
  Stand Oktober 2019

- Geräuschkontingentierung 1. Änderung BP 93, Müller-BBM,
  Bericht Nr. M150358/01, Stand August 2019
- Geräuschkontingentierung 1. Änderung BP 93, Müller-BBM,
  Bericht Nr. M150358/02, Stand Februar 2020

- Artenschutzrechtliche Kurzeinschätzung 1. Änderung BP 93, Planungsbüro für angewandten Naturschutz GmbH,
  Stand November 2019
- Eingriffsbewertung BP 90b, Planungsbüro für angewandten Naturschutz GmbH,
  Stand September 2019

- Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel BP 90 B, CIMA,
  Stand April 2019