

# **Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 83 b der Gemeinde Karlsfeld „Neue Mitte Karlsfeld“**

für den Bereich:

südlich der Gartenstraße,

östlich des Alten Rathauses,

nördlich der neuen Erschließungsstraße (Pfarrer-Mühlhauser-Straße),

westlich der Gerhart-Hauptmann-Straße

Satzung 24.09.2015

## **Anlagen zur Begründung**

- Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB  
(erstellt zum Plandatum 06.05.2013, Gültigkeit für Satzung 24.09.2015)
- Schreiben vom 16.02.2012, DB Energie GmbH
- Besonnungsstudie

# **Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 83 b der Gemeinde Karlsfeld „Neue Mitte Karlsfeld“**

für den Bereich:

südlich der Gartenstraße,

östlich des Alten Rathauses,

nördlich der neuen Erschließungsstraße (Pfarrer-Mühlhauser-Straße),

westlich der Gerhard-Hauptmann-Straße

Planfertiger:

Böhm Glaab Sandler Mittertrainer, Architektur und Stadtplanung, München

Plandatum:

06.05.2013

## **Vorprüfung des Einzelfalls**

gem. § 13 a BauGB

## Inhalt

<b>1 Anlass und Ziele der Planung, rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>2 Vorprüfung des Einzelfalls.....</b>	<b>5</b>
<b>3 Fazit.....</b>	<b>14</b>

## **1 Anlass und Ziele der Planung, rechtliche Grundlagen**

Die planerischen Aktivitäten für die Ortsmitte Karlsfeld reichen zurück bis in die 70er Jahre mit dem damaligen städtebaulichen Ideenwettbewerb und erreichten ihren Höhepunkt mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 83 im Jahr 2000. Dieser wurde aufgrund geänderter Zielvorstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 83 a „Neue Mitte Karlsfeld“ am 12.02.2009 verdrängt. Eine Realisierung dieses Bebauungsplans fand jedoch nicht statt. Daraufhin wurde das Planungskonzept überarbeitet. Das neue Planungskonzept verfolgt weiterhin das städtebauliche Ziel, einer „Neuen Mitte“ für Karlsfeld. Darüber hinaus trägt es der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum im Ortszentrum Karlsfelds Rechnung. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses neue Konzept zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 b erforderlich.

Das Planungsgebiet ist von bebautem Ortsgebiet umgeben und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlsfeld als Kerngebiet dargestellt. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 b „Neue Mitte Karlsfeld“ dient der Verbesserung der Versorgung, dem Aufbau eines Ortszentrums, der Schaffung von Arbeitsplätzen sowie von Wohnbauflächen. Der Bebauungsplan stellt damit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 b „Neue Mitte Karlsfeld“ erfolgt gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren.

Für die Durchführung im beschleunigten Verfahren nach sind die Voraussetzungen wie folgt gegeben:

- Es wird eine zulässige Grundfläche von 20.750 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies macht eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien erforderlich (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB). Die Vorprüfung des Einzelfalls hat dabei ergeben, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung nach § 2 Abs. 2 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären. Die Ergebnisse der Prüfung sind in die Begründung zum Bebauungsplan eingeflossen und werden in Kapitel 2 dargestellt.
- Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (Kriterium gem. § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) (Kriterium gem. § 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Die Durchführung im beschleunigten Verfahren bedingt die Anwendung der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (siehe § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Dies bedeutet, dass

- von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB

abgesehen werden kann (siehe § 13 Abs. 3 BauGB).

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ist erfolgt. Die Vorprüfung des Einzelfalls ist in die Begründung zum Bebauungsplan eingeflossen.

Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

## 2 Vorprüfung des Einzelfalls

Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB erfordert eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien mit einer Einschätzung, ob erhebliche Umweltauswirkungen vorliegen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Nr.	Erfordernis/Kriterium	Auswirkungen bzw. Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit / Betroffenheit
1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf		
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	<p><u>Umgang mit Ressourcen</u> Der Bebauungsplan Nr. 83 b ersetzt den Bebauungsplan Nr. 83 a. Es handelt sich also um eine Maßnahme der Innenentwicklung, wodurch keine zusätzlichen Ressourcen im Außenbereich in Anspruch genommen werden.</p> <p><u>Nutzungen</u> Lebensmittel-Vollsortimenter, Drogeriemarkt, kleinteiliger Einzelhandel, Gastronomie, Wohnungen, ober- und unterirdische Stellplätze.</p> <p><u>Raumordnung</u> Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Der Bebauungsplan Nr. 83 b setzt damit keinen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wie er in § 14 b (3) UVPG beschrieben ist.</p>	<p>---</p> <p>---</p> <p>---</p>
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	<p><u>Flächennutzungsplan</u> Derzeit wird der Flächennutzungsplan neu aufgestellt (Feststellungsbeschluss erfolgte am 26.07.2012). Im Zuge der derzeitigen Neuaufstellung nach § 13 a BauGB erfolgt eine Anpassung des FNP auf dem Wege der Berichtigung.</p> <p><u>Zukünftige Planungen</u> Mögliche zukünftige Erweiterungen südlich des Planungsgebiets können über die Pfarrer-Mühlhauser-Straße und</p>	<p>Nicht erheblich</p> <p>---</p>

		über eine Verlängerung der Planstraße nach Süden erschlossen werden.	
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	<p><u>Naturschutz, Arten- und Biotopschutz</u> Zur Prüfung von Belangen des Natur- und Umweltschutzes wurden eine naturschutzfachliche Voruntersuchung sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Das Gelände befindet sich derzeit weitgehend im Zustand einer brach liegenden Baugrube. Der nordwestliche Teil der Fläche Fl. Nr. 714 wird derzeit als Baustelleneinrichtungs- und Lagerfläche für eine Baustelle an der Münchner Straße genutzt. Am nördlichen Rand zur Gerhart-Hauptmann-Straße besteht ein Pflanzstreifen mit Strauch-Baumhecke, Strauchbepflanzung und Hochstämmen. Ansonsten haben sich auf dem anstehenden Kies der brach liegenden Flächen nur spärlich Spontanvegetation und nicht ausdauernde Ruderalarten entwickelt. Lediglich an den südwestlichen, nordwestlichen und nordöstlichen Rändern des Planungsgebiets haben sich ausdauernde Ruderalarten auf einem Streifen von zwei bis drei Metern gebildet.</p> <p>In der Artenschutzkartierung Bayern vom 02.07.2012 sowie eigens durchgeführten Erhebungen konnten keine Nachweise für ein Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten innerhalb des Planungsgebiets festgestellt werden.</p> <p>Das Planungsgebiet kann jedoch einigen Fledermausarten als Nahrungshabitat dienen, woraus sich eine potenzielle Betroffenheit ableitet. Negative Auswirkungen auf den Erhaltungszustand dieser Arten können durch die Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.</p> <p>Aufgrund seiner strukturellen Ausstattung befinden sich im Gebiet für Vögel keine wichtigen Fortpflanzungs-</p>	<p>Nicht erheblich</p> <p>Es sind keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.</p>

		<p>oder Nahrungshabitate. Ein Verlust der Flächen bedeutet deshalb keinen nachhaltigen Eingriff in den Lebensraum heimischer Vogelarten.</p> <p><u>Boden</u> Durch den Aushub der großflächigen, nun brach liegenden Baugrube sind die natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr gegeben. Die zulässige Flächenversiegelung sieht die Möglichkeit einer Versickerung von Oberflächenwasser in Teilbereichen des Planungsgebiets vor.</p> <p><u>Grundwasser</u> Der Grundwasserhöchststand steigt von Norden nach Süden von 488,2 m auf 488,7 m ü. NN. Das Grundwasser steht somit im Höchstfall bis 0,70 m unter der Geländeoberkante.</p> <p>Wasserschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.</p> <p><u>Altlasten</u> Die durchgeführten Bodenerkundungen (Baugrunduntersuchung 28.08.2007, Ingenieurbüro TBU, Karlsfeld) ergaben keine Hinweise auf altlastenverdächtige Bodenbereiche.</p> <p><u>Ortsbild</u> Karlsfeld weist ein polyzentrisches Ortsbild auf. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 83 b entsteht eine neue Ortsmitte für Karlsfeld, die Baugrube im Zentrum wird bebaut. Der Bebauungsplan trägt damit positiv zum Ortsbild bei.</p> <p><u>Erholung</u> Das Gebiet selbst weist keine Erholungsfunktion auf. Über die Gartenstraße und die Ostenstraße besteht eine Anbindung an das ca. 1 km entfernte Naherholungsgebiet Karlsfelder See.</p>	<p>Nicht erheblich</p> <p>Nicht erheblich</p> <p>Nicht gegeben</p> <p>Nicht gegeben</p> <p>Nicht erheblich</p> <p>Nicht erheblich</p>
--	--	--	---

		<p><u>Nachhaltigkeit</u>  Der Bebauungsplan Nr. 83 b ersetzt den Bebauungsplan Nr. 83 a. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, wodurch keine zusätzlichen Ressourcen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Ein sparsamer Umgang mit der Ressource Grund und Boden gem. § 1 a Abs. 2 BauGB wird damit gefördert, die Nachhaltigkeit der Maßnahme ist gegeben.</p>	Nicht erheblich
--	--	--	-----------------

1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	<p><u>Elektrosmog</u> Nach Auskunft der DB Energie GmbH werden die Grenzwerte gemäß der 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder) eingehalten.</p> <p><u>Gewerbelärm</u> Für den Bebauungsplan sind Emissionskontingente nach der DIN 45691 zur Steuerung der Geräuschentwicklung im Kerngebiet MK festgesetzt. Die Gemeinde verfolgt eine Bebauung der angrenzenden, unbebauten Fläche FINr. 714/3 für Wohnnutzung. Die maximal möglichen Emissionskontingente wurden daher so festgelegt, dass der Planwert um 3,0 dB(A) unterschritten bleibt. Das daraus für das Kerngebiet MK ermittelte Emissionskontingent LEK von 57/42 dB(A)/m<sup>2</sup> tags/nachts wird textlich festgesetzt. Die im Bebauungsplan Nr. 97b der Gemeinde Karlsfeld festgelegten Emissionskontingente der benachbarten Kerngebietsflächen MK1.01 bis MK1.05 und MK2.01 wurden als Vorbelastung bei der Kontingentierung des Bebauungsplans Nr. 83 b „Neue Mitte Karlsfeld“ angesetzt. Die im Bebauungsplan Nr. 83 b festgesetzten Kontingente des Kerngebiets MK liegen bei 57/42 db(A)/m<sup>2</sup> tags/nachts.</p> <p>Eine Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm durch Vorbelastung der bestehenden Tankstelle auf FI.Nr. 726 besteht im WA 1 im südöstlichen Teil des Bauraums an der südwestlichen und nordwestlichen Baugrenze mit bis zu 57/41 dB(A) tags/nachts. Die Gewerbelärmimmissionen sind gegenüber dem Verkehrslärm deutlich untergeordnet. Die aufgrund des Verkehrslärms festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen bieten somit auch hinreichend Schutz hinsichtlich Gewerbelärm.</p>	<p>Nicht erheblich</p> <p>Nicht erheblich</p> <p>Es bestehen keine Auswirkungen auf eine bestehende oder geplante Wohnnutzung innerhalb und außerhalb des Bebauungsplan-gebiets</p> <p>Nicht erheblich</p> <p>Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sind auch geeignet, um vor dem deutlich untergeordneten Gewerbelärm zu schützen.</p>
-----	---	--	--

		<p><u>Verkehrslärm</u> Gemäß der schalltechnischen Untersuchung (dito) kommt es an den zur Münchner Straße (B304), Gartenstraße, Planstraße und Pfarrer-Mühlhauser-Straße gewandten Fassaden der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 zu Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Grenzwerte der 16. BImSchV.</p> <p><u>Klima und Lufthygiene</u> Eine Erhöhung der Immissionen durch den Bebauungsplan Nr. 83 b ist gegenüber dem derzeitigen Zustand für NO<sub>2</sub> nicht zu erwarten. Die zusätzlichen Emissionen der Pfarrer-Mühlhauser-Straße und der Verlängerung der Rathausstraße verursachen im Süden und im Zentrum des Planungsgebietes zusätzliche NO<sub>2</sub>-Immissionen. Die Überschreitungshäufigkeit des Kurzzeitwertes wird deutlich eingehalten. Eine geringfügige Erhöhung der Immissionen durch den Bebauungsplan Nr. 83 b ist für PM<sub>10</sub> zu erwarten. Die zusätzlichen Emissionen der Pfarrer-Mühlhauser-Straße und der Verlängerung der Rathausstraße verursachen im Süden und im Zentrum des Baugebietes zusätzliche PM<sub>10</sub>-Immissionen. Durch den zusätzlichen Verkehr für den Prognose-Planfall 2025 ergeben sich an der Münchner Straße keine zusätzlichen Immissionen. Die Überschreitungshäufigkeit des Kurzzeitwertes für PM<sub>10</sub> übersteigt direkt an der Gartenstraße und Münchner Straße den Grenzwert von 35 Überschreitungen pro Jahr. Innerhalb des Planungsgebiets ist jedoch an den geplanten Gebäuden keine Überschreitung des Grenzwertes zu erwarten.</p> <p>Das Planungsgebiet eignet sich weder zur Entstehung, noch zur Weiterleitung von Kaltluft.</p>	<p>Festsetzung von geeigneten Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm in den im Plan gekennzeichneten Bereichen mit Überschreitungen.</p> <p>Nicht erheblich, Innerhalb des Planungsgebiets sind keine Überschreitungen der Grenzwerte zu erwarten.</p> <p>Nicht erheblich Keine Bedeutung für die Kaltluftentstehung oder -weiterleitung.</p>
--	--	--	--

		<p><u>Verkehr</u>  Eine Verkehrstechnische Untersuchung wurde im November 2012 durchgeführt. Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte ergibt eine ausreichende Leistungsfähigkeit der Knoten entlang der Münchner Straße (B304). Der unsignalisierte Knoten Rathausstraße/ Gartenstraße weist ein geringes Kapazitätsdefizit für die in die Gartenstraße linkseinbiegenden Kfz auf. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass sich die rechnerisch überlastete Abbiegebeziehung durch Ausgleichsvorgänge im Straßennetz in der Praxis nicht einstellen wird.</p>	Nicht erheblich, Alle Knotenpunkte sind leistungsfähig.
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Keine erheblichen Umweltauswirkungen gegeben bzw. absehbar.	Nicht erheblich
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 b handelt es sich um eine langfristige Maßnahme der Innenentwicklung.	Nicht erheblich
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	<p>Die Gemeinde Karlsfeld ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern aus dem Jahr 2006 (LEP 2006) als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen (LEP A IV 1.2.1, Anhang 10). Gemäß LEP 2006 sollen Siedlungsschwerpunkte die Bevölkerung ihres Versorgungsbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen.</p> <p>Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde weist in ihrem Schreiben vom 05.02.2013 darauf hin, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht. Ein kumulativer oder grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen ist nicht gegeben bzw.</p>	Nicht erheblich

		nicht absehbar.	
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit, sind keine gegeben bzw. absehbar.	Nicht erheblich
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Der Bebauungsplan Nr. 83 b setzt eine Grundfläche von 20.750 m <sup>2</sup> fest. Auf Grundlage des gültigen Bebauungsplans Nr. 83 a ist eine weitgehende Unterbauung des Planungsgebiets mit einer durchgängigen Gemeinschaftstiefgarage möglich, was eine nochmals höhere Versiegelung zur Folge hätte. Der Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen im Zuge des Verfahrens werden somit verringert.	Nicht erheblich
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Der gültige Bebauungsplan Nr. 83 a sieht eine weitgehende Versiegelung durch Unterbauung mit einer Gemeinschaftstiefgarage vor. Die Realnutzung im Gebiet besteht aus einer ausgehobenen Baugrube.  <u>Besondere natürliche Merkmale, kulturelles Erbe</u> Nicht gegeben bzw. nicht absehbar  <u>Intensität der Bodennutzung</u> Siehe 2.4  <u>Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten</u> Nicht gegeben bzw. nicht absehbar	Nicht erheblich / nicht gegeben
2.6	folgende Gebiete:		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Keine vorhanden bzw. betroffen	Nicht gegeben
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Keine vorhanden bzw. betroffen	Nicht gegeben
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Keine vorhanden bzw. betroffen	Nicht gegeben
2.6.4	Biosphärenreservate und	Keine vorhanden bzw. betroffen	Nicht gegeben

	Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,		
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Keine vorhanden bzw. betroffen	Nicht gegeben
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	Keine vorhanden bzw. betroffen	Nicht gegeben
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Nicht gegeben	Nicht gegeben
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,	Gemäß der Strukturkarte zum LEP 2006 ist der nächstgelegene Zentrale Ort das Mittelzentrum Dachau. Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde weist in ihrem Schreiben vom 05.02.2013 darauf hin, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht. Negative Auswirkungen auf das Mittelzentrum Dachau infolge der Planungen sind dementsprechend nicht zu erwarten.	Nicht erheblich
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Nicht gegeben	Nicht gegeben

### **3 Fazit**

Die überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien hat ergeben, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, ist bereits im Zuge des Verfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt.

In Bereichen mit einer Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, um gesunde Wohnverhältnisse zu erreichen.

Die Erstellung des Umweltberichts ist gem. § 13 Abs. 3 i.V.m. § 13 a Abs. 2 BauGB nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Für die Berichtigung des Flächennutzungsplans ist damit keine Umweltprüfung erforderlich.

Mit der vorliegenden Vorprüfung des Einzelfalls wird ebenso der Vorprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Gesetz) für Einzelhandelsgroßvorhaben entsprochen. Damit sind die innerhalb des festgesetzten Kerngebiets MK zulässigen großflächigen Einzelhandelsnutzungen nicht UVP-pflichtig, da durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit solcher Vorhaben begründet ist.

# **Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 83 b der Gemeinde Karlsfeld „Neue Mitte Karlsfeld“**

für den Bereich:

südlich der Gartenstraße,

östlich des Alten Rathauses,

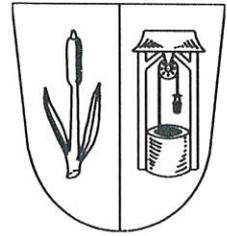
nördlich der neuen Erschließungsstraße (Pfarrer-Mühlhauser-Straße),

westlich der Gerhart-Hauptmann-Straße

Satzung 24.09.2015

## **Anlage zur Begründung**

- Schreiben vom 16.02.2012, DB Energie GmbH



I. DB Energie GmbH  
z. Hd. Herrn Pagel  
Richelstr. 3  
80634 München

Ihre Zeichen,  
Ihre Nachricht vom

Bitte bei Antwort angeben  
Unser Zeichen  
1370.0  
Ho./mh

Tel. (08131) 99-160  
eMail  
Fr. Hotzan  
hotzan@karlsfeld.de

Fax. (08131) 99-104  
Zimmer-Nr. 209  
Karlsfeld,  
02.02.2012

### 110-kV-Bahnstromleitungsnetz in Karlsfeld

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachdem über das Gemeindegebiet Karlsfeld eine 110-kV-Bahnstromleitung verläuft und diesbezüglich immer wieder Bürgeranfragen an die Gemeinde Karlsfeld heran getragen werden, bzw. diese Bahnstromleitung auch im Rahmen der Bauleitplanverfahren Auswirkungen hat, sind seitens der Gemeinde Karlsfeld noch folgende Fragen geklärt werden:

- Besteht grundsätzlich die Möglichkeit diese Bahnstromleitungen abzubauen oder in die Erde zu legen?
- Welche Voraussetzungen müssten dafür gegeben sein?
- Welche Kosten würden dafür entstehen?
- Gibt es andere Möglichkeiten mit den Bahnstromleitungen umzugehen?

Mit freundlichen Grüßen

  
Kolbe  
1. Bürgermeister



II. z. A.   
z. Post 07.02.12

Gemeinde Karlsfeld  
Herr Bürgermeister Kolbe  
Postfach 1220  
85750 Karlsfeld



DB Energie GmbH  
Richelstraße 3  
D - 80 634 München

www.db.de/dbenergie

Ⓢ alle S-Bahnen bis  
Donnersberger Brücke

Herr Bauer  
Telefon 089/178889-15  
Telefax 089/178889-20

Zeichen: I.EBV-S-4 Ba (411)

16.02.2012

## 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 411 Landshut-Karlsfeld

Ihr Schreiben vom: 02.02.2012 (Az. 1370.0 Ho./mh )

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Kolbe,

Ihre mit o.a. Schreiben gestellte Frage hinsichtlich der Möglichkeit einer Verkabelung unserer Hochspannungsfreileitung hatten wir bereits fernmündlich am 13.02.2012 gemeinsam ausführlich erörtert und wir kommen hiermit Ihrem Wunsch gerne nach, dies kurz schriftlich zusammenzufassen.

Die Frage einer Verkabelung von Bahnstromleitungen ist - wie Sie sich vorstellen können - schon oft gestellt und u.a. wiederholt auch in öffentlich-rechtlichen Verfahren abgehandelt worden.

Wie wir Ihnen bereits erläuterten, ist eine Verkabelung aus technisch-physikalischen Gründen nicht möglich. Das 110-kV-Bahnstromleitungsnetz wird als gelöschtes Netz betrieben.

Mittels sog. Löserspulen können einpolige Fehlerströme teilweise kompensiert werden. Nur wenn der nicht kompensierbare Fehlerreststrom ausreichend klein ist, kann der Erdschlusslichtbogen selbstständig verlöschen.

Die Netzlöschfähigkeitsgrenze des 110-kV-Bahnstromleitungsnetzes wird somit durch die maximale Höhe des Fehlerreststromes bestimmt.

Kabel liefern einen deutlich höheren Beitrag zur Höhe des kapazitiven Fehlerstromes als Freileitungen, so dass die selbstständige Netzlöschung gefährdet wird. Ein Erweiterung bzw. ein Umbau bestehender Freileitungen durch Einbau von Kabeln ist daher im gesamten 110-kV-Bahnstromleitungsnetz der DB Energie GmbH technisch nicht zu verantworten.

Wir hoffen, dass wir Ihre Fragen zu Ihrer Zufriedenheit beantwortet haben.

Für Rückfragen oder weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
DB Energie GmbH



## 2.5 Besonderheiten des 110-KV-Bahnstromleitungsnetzes

Im Gegensatz zur landesweiten Stromversorgung mit Drehstrom 50 Hz und mehreren sich überlagernden Spannungsebenen (110, 220 und 380 kV) bei meist starrer Nullpunktterdung wird das Bahnstromleitungsnetz (Zweiphasenwechselstrom 16,7 Hz) nur mit der Spannung 110 kV und als „gelöschtes Netz“ betrieben.

Die in einem Hochspannungsnetz am häufigsten auftretenden Störungen (etwa 90 %) sind Überschläge (Lichtbogen) an den Isolatoren. Die im Bahnstromleitungsnetz eingebauten „Petersen-Spulen“ vermindern den durch den Überschlag verursachten Erdschlussstrom soweit, dass der Lichtbogen unverzüglich selbsttätig erlischt (daher der Ausdruck „gelöschtes Netz“). Die Störung ist dann ohne Schaden für die Leitung selbst beseitigt, ohne dass die Leitung abgeschaltet zu werden braucht (keine Auswirkungen auf den elektrischen Zugbetrieb).

Durch den Einbau von Erdkabeln in das Bahnstromleitungsnetz würde durch deren sehr hohe elektrische Kapazität im Vergleich zu Freileitungen die Löschfähigkeitsgrenze (Erdschlussreststrom) überschritten. Das Netz könnte dann nicht mehr gelöscht betrieben werden.

Außerdem sprechen noch andere gewichtige Gründe gegen eine Verkabelung oder Teilverkabelung:

- Höhere Störanfälligkeit, insbesondere bei Teilverkabelung
- Höhere Nichtverfügbarkeit der Leitung
- Geringere Betriebs- und Kurzschlussstrombelastbarkeit
- Geringere Versorgungssicherheit
- Geminderte Nutzbarkeit der von der Leitung betroffenen Grundstücke
- Höhere Investitions- und Betriebskosten

**Aus vorgenannten Gründen muss die DB Energie auch weiterhin eine Verkabelung oder Teilverkabelung ihres 110-kV-Bahnstromleitungsnetzes ablehnen !**

## **Anlage zur Begründung**

### **Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 83 b der Gemeinde Karlsfeld „Neue Mitte Karlsfeld“**

für den Bereich:

südlich der Gartenstraße,

östlich des Alten Rathauses,

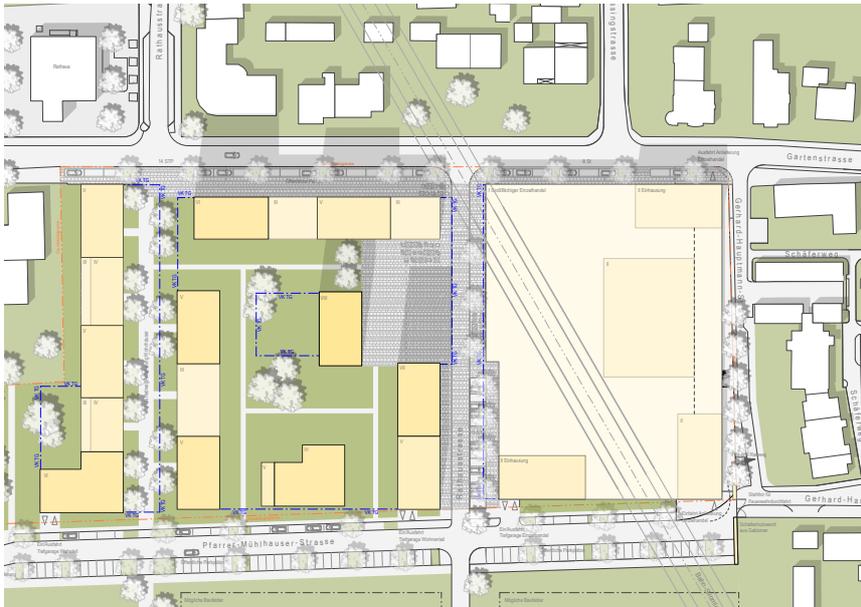
nördlich der neuen Erschließungsstraße (Pfarrer-Mühlhauser-Straße),

westlich der Gerhard-Hauptmann-Straße

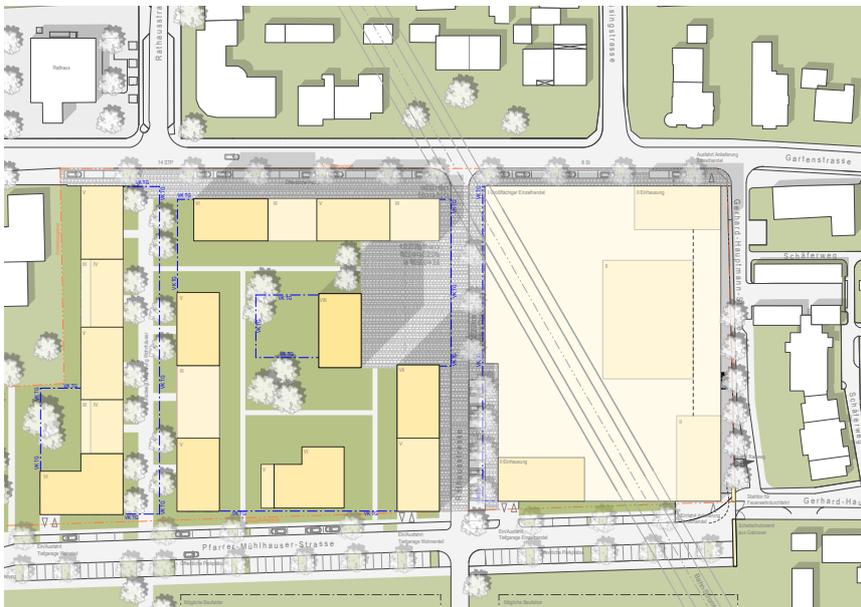
### **Besonnungsstudie**

Exemplarisch wird im Folgenden die Situation für den 21. März (niedriger Sonnenstand) und den 21. Juni (hoher Sonnenstand), jeweils für 10:00 Uhr, 12:00 Uhr und 14:00 Uhr, dargestellt.

### Besonnung der Platzfläche am 21. März

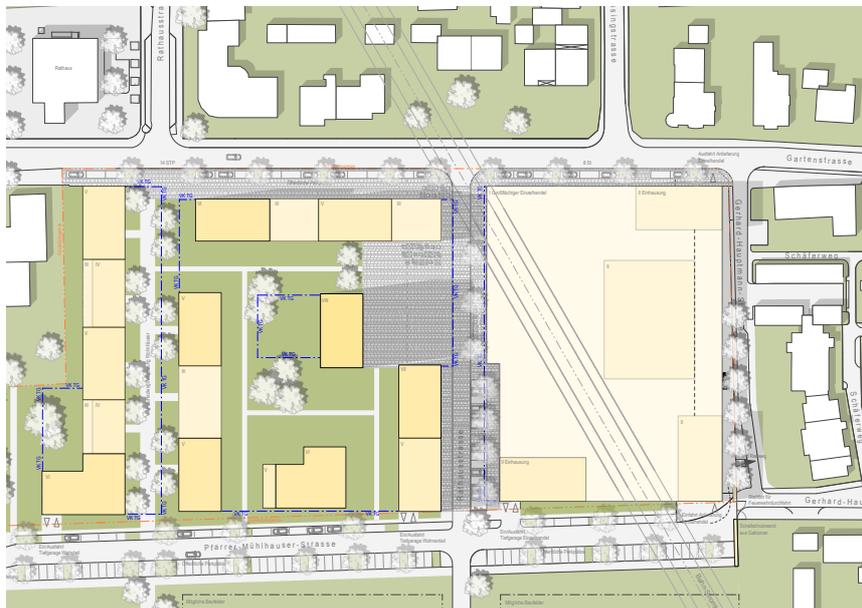


10:00 Uhr



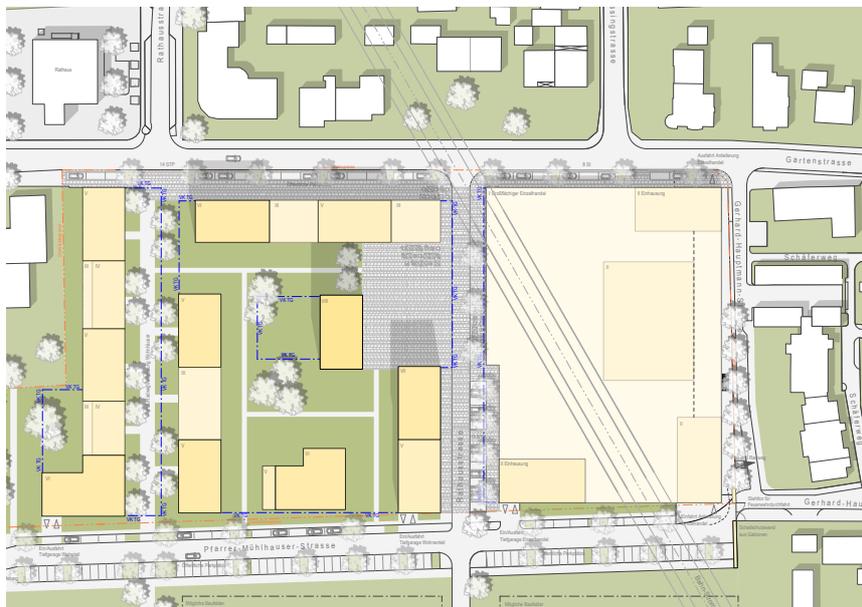
12:00 Uhr

## Besonnung der Platzfläche am 21. März



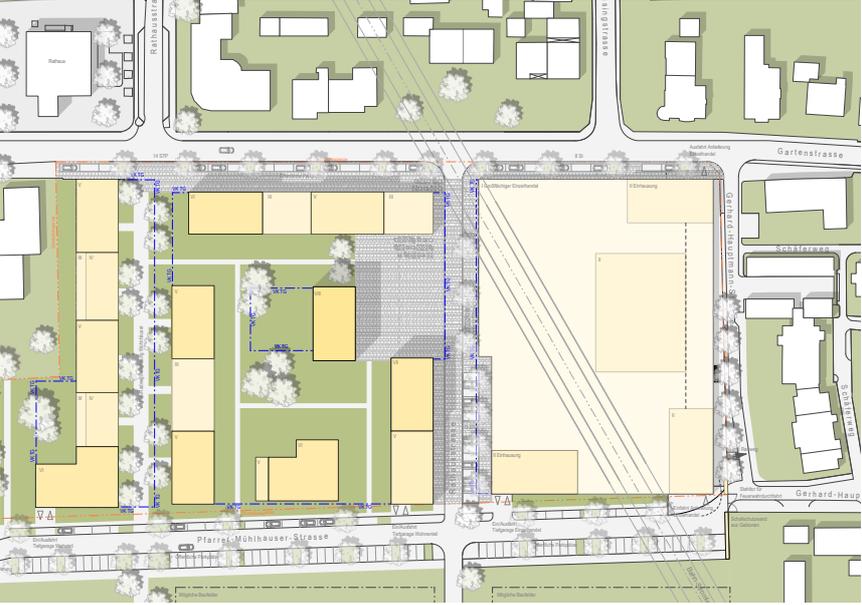
14:00 Uhr

## Besonnung der Platzfläche am 21. Juni

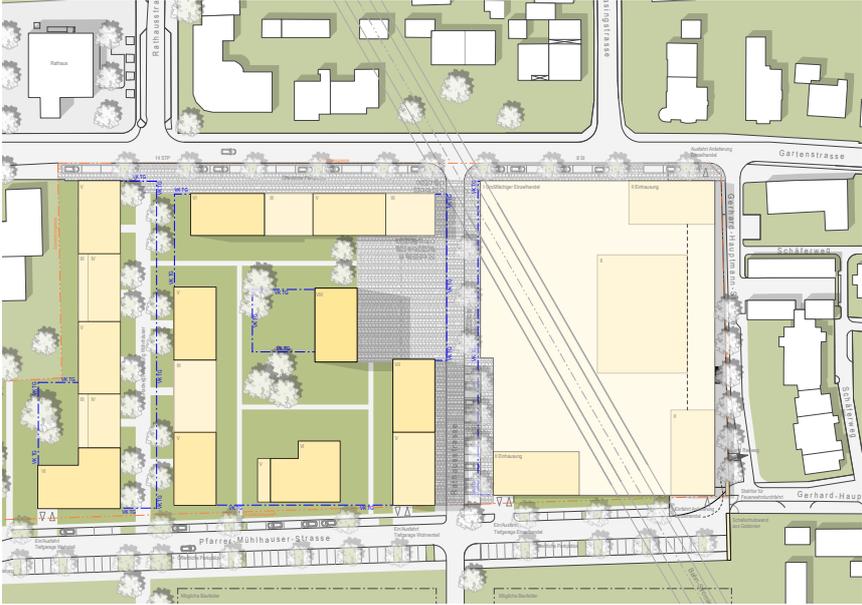


10:00 Uhr

**Besonnung der Platzfläche am 21. Juni**



12:00 Uhr



14:00 Uhr