



Gemeinde Karlsfeld

Bebauungsplan Nr. 85 mit integrierter Grünordnung „Am Burgfrieden“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB



05.05.2017

Gemeinde Karlsfeld
vertreten durch
Erster Bürgermeister
Herrn Stefan Kolbe
Gartenstraße 7
85757 Karlsfeld
Tel: 08131 / 99 0

Inhalt

- 1. Einleitung**
- 2. Planungsanlass und Planungsabsicht**
- 3. Berücksichtigung der Umweltbelange im Verfahren**
- 4. Verfahrensablauf**
 - 4.1 Zeitliche Abfolge
 - 4.2 Aufstellungsbeschluss
 - 4.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
 - 4.3.1 Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren
 - 4.4 Öffentliche Auslegung der Planung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
 - 4.4.1 Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren
 - 4.5 Erneute öffentliche Auslegung der Planung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (beschränkt)
 - 4.5.1 Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren
 - 4.6 Erneute öffentliche Auslegung der Planung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 - 4.6.1 Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren
- 5. Ergebnis der Alternativenprüfung**
- 6. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidung**

- 1. Einleitung**

Nach § 10 Abs. 4 BauGB wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung wirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Aufstellungsverfahren berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.
- 2. Planungsanlass und Planungsabsicht**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Nr. 85 „Am Burgfrieden“ beabsichtigt die Gemeinde Karlsfeld unter Rückgriff auf bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen ihr Gewerbegebiet im Bereich östlich der Ottostraße und südlich der Einsteinstraße in einem geringen Umfang zu erweitern und einen Teil der Splittersiedlung „Am Burgfrieden“ städtebaulich zu ordnen. Durch die Planung wird ein wichtiger Beitrag zur Sicherung des Wirtschaftsstandortes Karlsfeld sowie zum Erhalt und zur Schaffung neuer wohnortnaher Arbeitsplätze geleistet.
- 3. Berücksichtigung der Umweltbelange im Verfahren**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 85 wurden eine Umweltprüfung gemäß § 2 a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Dabei wurden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft.

Entsprechend § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB hat der Bau- und Werkausschuss der Gemeinde Karlsfeld mit Beschluss festgelegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Darüber hinaus wurden Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Fachbehörden geführt.

Inhalt der Prüfung waren alle in der Anlage zum Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange, also insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen,

Boden, Wasser, Luft, Klima sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dargestellt, der einen selbständigen Teil der Begründung zum Bebauungsplan bildet.

Die Ermittlung und Bewertung der in der Planfolge möglichen Umweltwirkungen erfolgte auf der Grundlage vorhandener Daten und aktueller Bestandserhebungen. Insbesondere dienten hierzu folgende Fachgutachten:

- Andreas Kottermair - Beratender Ingenieur, Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 3976.2 / 2012-PT, Altomünster, 14.08.2012;
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Dachau, München, Oktober 2005,
- Landschaftsplan der Gemeinde Karlsfeld, Luska, Karrer und Partner, Landschaftsarchitekten, Dachau, November 2004;
- rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlsfeld, **topos** Becker-Nickels+Steuernagel Architekten GmbH, München, Fassung 13.12.2012.

Immissionsschutz:

Durch die Regelung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) sowie den Ausschluss von Wohnnutzungen in einem Teilbereich des Mischgebietes MI 2 werden schädliche Lärmeinwirkungen auf die im Plangebiet Beschäftigten und Wohnenden sowie die Wohnbevölkerung in der Umgebung vermieden. Nach Angabe der DB Energie GmbH werden im Einwirkungsbereich der Bahnstromfernleitung Nr. 520 elektrische Feldstärken von ca. 2 kV/m bis ca. 3 kV/m und magnetische Flussdichten von ca. 10 µT bis 30 µT erreicht. Die Werte liegen damit deutlich unter den maßgeblichen Grenzwerten der 26. BImSchV. Auf die diesbezüglichen Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan wird verwiesen.

Naturhaushalt:

Durch die in der Planfolge mögliche, erstmalige Inanspruchnahme von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie die ggf. notwendig werdende Entfernung von Gehölzen im Bereich der derzeit bereits baulich genutzten Flächen, können die in § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) genannten Schutzgüter und Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege beeinträchtigt werden. Die räumliche Lage der Gewerbegebietserweiterung sowie die Regelungen im Bebauungsplan Nr. 85 zum Erhalt von Bepflanzungen, zum Anpflanzen, zur Begrünung von Dachflächen, Fassaden und Tiefgaragendecken, zur Eingrünung und zur Gestaltung der Ausgleichsflächen berücksichtigen indes das Integrationsinteresse von Natur und Landschaft und haben positive Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter, da auf diese Weise neue Lebensraumstrukturen und Habitate geschaffen und erhebliche oder dauerhafte Beeinträchtigungen vermieden werden können. Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden in einem hinreichenden Umfang geprüft und beurteilt. Der Bebauungsplan enthält diesbezügliche Festsetzungen und Hinweise.

Boden:

Die Regelungen des Bebauungsplans 85 erlauben für die künftigen Gewerbegebietsflächen GE 1 und GE 2 die Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Grundflächen für bauliche Nutzungen. Für diese Flächen werden die natürlichen Bodenfunktionen stark eingeschränkt oder gehen gänzlich verloren. Durch die Regelungen zur Grundflächenzahl GRZ wird eine baugebietstypische, sachgerechte bauliche Nutzung gesichert und einer übermäßigen Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen entgegengewirkt.

Wasserhaushalt:

Zur Verzögerung des Oberflächenabflusses enthält der Bebauungsplan Regelungen und Hinweise zur Dachbegrünung, zur Gestaltung von Tiefgaragendecken und zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belagsmaterialien. Ergänzt werden diese durch Regelungen und Hinweise zur Versickerung von nicht verschmutztem Niederschlagswasser. Der Geltungsbereich tangiert weder Wasserschutzgebiete gemäß § 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), noch Überschwemmungsgebiete oder Rückhalteflächen gemäß §§ 76 und 77 WHG. Auf den hoch anstehenden Grundwasserspiegel wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Klima und Luft:

Das Plangebiet besitzt derzeit überwiegend die Charakteristika eines Freilandklimas, da es im Randbereich des Siedlungszusammenhangs liegt und als Kaltluftentstehungsgebiet geeignet ist. In der Planfolge wird sich dieser Charakter von einem Freilandklima zu einem Siedlungsklima ändern und damit weniger maßgeblich von natürlichen als anthropogenen Faktoren bestimmt sein. Neben der erhöhten Lufttemperatur, einer geringeren Verdunstungsleistung und veränderten Luftströmungen, zählen zum typischen Siedlungs- oder Stadtklima auch eine Anreicherung mit Luftschadstoffen. Durch

die planungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Grünflächen können aber kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen erhalten bleiben, welche die negativen Umweltwirkungen auf das Lokalklima vermindern helfen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen sind zudem mit dem Ziel erfolgt, in der Planfolge kompakte Baukörper mit einem energetisch günstigen A/V-Wert (Verhältnis der wärmeabstrahlenden Außenhülle zum beheizenden Gebäudevolumen) entwickeln und, soweit aus städtebaulicher Sicht verträglich, eine günstige Orientierung der Baukörper in Verbindung mit einer möglichen Anordnung von Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie gewährleisten zu können. Auf die Möglichkeit der Versorgung mit Wärmeenergie, die umweltfreundlich in der kommunalen Biomasse-Energieversorgungsanlage mit Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt wird, wird im Bebauungsplan hingewiesen. Die Regelungen der Grünordnung, insbesondere die Regelungen bezüglich der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft weisen zudem eine hohe klimaschützende Relevanz auf, indem die natürlichen und klimawirksamen Bodenfunktionen erhalten und gefördert werden.

Landschafts- und Ortsbild:

Die Realisierung des Vorhabens bewirkt einen Baulückenschluss im Bereich der Ottostraße / Einsteinstraße sowie eine Arrondierung des Gewerbegebietes und eine städtebauliche Neuordnung eines Teils der Splittersiedlung Am Burgfrieden. Die gliedernden Grünzüge bewirken eine sinnfällige Ordnung und Eingrünung des neuen Siedlungsteils und verbessern zusammen mit ihrer Strukturvielfalt das Orts- und Landschaftsbild an der östlichen Gemeindegrenze.

Ergebnis:

Die Umweltprüfung gelangte zu dem Ergebnis, dass in der Folge des Bebauungsplans Nr. 85 in planungsrechtlicher Hinsicht keine negativen Umweltauswirkungen in einem mehr als gering erheblichen Umfang zu erwarten sind, da die maßgeblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter durch Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen weitgehend kompensiert werden.

Schäden im Sinne des Umweltschadensgesetzes (USchadG) sind durch die im Bebauungsplan Nr. 85 getroffenen Regelungen nicht zu erwarten.

4. Verfahrensablauf

4.1 Zeitliche Abfolge des Planverfahrens

01.07.2003 / 29.07.2010	Sitzung des Gemeinderates Aufstellungsbeschluss und Delegation an den Bau- und Werkausschuss
27.01.2012 mit 27.02.2012	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB)
23.02.2012	Erörterungstermin
25.07.2012	Sitzung des Bau- und Werkausschusses Behandlung der nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
07.09.2012 mit 08.10.2012	Öffentliche Auslegung mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB)
05.12.2012	Sitzung des Bau- und Werkausschusses Behandlung der nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
30.01.2013 mit 20.02.2013	Erneute öffentliche Auslegung mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden (§§ 4 a Abs. 3, 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB), eingeschränkt
05.06.2013	Sitzung des Bau- und Werkausschusses Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungs- und Auslegungsbeschluss

10.11.2014 mit 10.12.2014	Erneute öffentliche Auslegung mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden (§§ 4 a Abs. 3, 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB), aufgrund nochmaliger Änderungen des Plankonzeptes
04.02.2015	Sitzung des Bau- und Werkausschusses Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 85 in der Fassung vom 04.02.2015
26.04.2017	Sitzung des Bau- und Werkausschusses Behandlung einer redaktionellen Ergänzung zum Hinweis Ziffer C.20; Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 85 in der Fassung vom 26.04.2017

4.2 Aufstellungsbeschluss

Zur gesicherten Umsetzung seiner Planungsziele hat der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld in seiner Sitzung am 01.07.2003 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 85 „Am Burgfrieden“ gefasst. In der Sitzung des Gemeinderates am 29.07.2010 wurden die Ziele und Inhalte der Planung neuerlich formuliert, der räumliche Geltungsbereich angepasst und das Verfahren gemäß der Geschäftsordnung auf den Bau- und Werkausschuss delegiert.

4.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans Nr. 85 sowie die Auswirkungen der Planung fand in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs in der Fassung vom 10.01.2012 einschließlich Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 27.01.2012 bis 27.02.2012 im Rathaus der Gemeinde Karlsfeld statt.

Der Erörterungstermin hat am 23.02.2012 im Rathaus der Gemeinde Karlsfeld stattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind, wurden durch die Zusendung der Planunterlagen in der Fassung vom 10.01.2012 unterrichtet und aufgefordert in der Zeit vom 27.01.2012 bis 27.02.2012 zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 85 Stellung zu nehmen. Sie wurden auch gebeten sich zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Seitens der Öffentlichkeit wurden vier Anregungen oder Einwendungen vorgetragen. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen fristgerecht 23 Stellungnahmen ein, von denen 7 keine Anregungen enthielten. 14 angeschriebene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich im Verfahren nicht geäußert.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange trugen im Verfahren schriftlich Anregungen vor: Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde; Landratsamt Dachau Fachbereich Rechtliche Belange, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde, Fachbereich Technischer Umweltschutz, Fachbereich Untere Denkmalschutzbehörde, Fachbereich Geoinformation; Wasserwirtschaftsamt München; Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; Landeshauptstadt München; SWM Infrastruktur GmbH; Handwerkskammer für München und Oberbayern; HBE Handelsverband Bayern, Einzelhandel; DB Energie GmbH; Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH; E.ON Bayern AG; Freiwillige Feuerwehr Karlsfeld;

4.3.1 Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gesammelt, geprüft und in die Abwägung eingestellt. Sie wurden dem Bau- und Werkausschuss der Gemeinde Karlsfeld in seiner Sitzung am 25.07.2012 zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt:

- Das Landratsamt Dachau, Fachbereich rechtliche Belange, glaubte einen Widerspruch in der planungsrechtlichen Sicherung eines Mischgebietes und dem gleichzeitigen Ausschluss der Wohnnutzung für einen kleinflächigen Teilbereich des Mischgebietes zu erkennen. Aufgrund der nachgewiesenen, erhöhten Lärmwerte ist der Ausschluss der Wohnnutzung mit Blick auf das Gebot der Konfliktminderung jedoch städtebaulich begründet und gerechtfertigt. Ein quantitatives oder qualitatives Übergewicht einer Nutzung zu Ungunsten einer anderen Nutzung

wird durch diese horizontale Gliederung des Mischgebietes nicht geschaffen. Der Gebietscharakter bleibt insgesamt gewahrt.

- Die Stellungnahme des Fachbereichs Technischer Immissionsschutz führte zu einer Neuformulierung der Bestimmungen zum Schallschutz und zum Schutz vor elektromagnetischen Feldern. Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde erfolgten klarstellende Ergänzungen der Regelungen zur Grünordnung.
- Die im Schreiben des WWA München geschilderten Sachverhalte hinsichtlich der Hochwassersituation am Würmkanal sowie zur lokalen Grundwassersituation wurden zur Klarstellung in der Begrünung ergänzt. Ebenso fanden die vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorgetragenen Sachverhalte Eingang in die Begrünung.
- Die DB Energie GmbH, Bahnstromleitungen, trug in ihrem Schreiben eine Vielzahl spezifischer Sicherheitsanforderungen zum Schutz der über das Plangebiet verlaufenden Bahnstromfernleitung vor, die entsprechend Eingang in die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans fanden.
- Die von der Regierung von Oberbayern, der SWM Infrastruktur GmbH, der Handwerkskammer für München und Oberbayern, dem Handelsverband Bayern, der Landeshauptstadt München, der Telekom Netzproduktion GmbH, der E.ON Bayern AG und der freiwilligen Feuerwehr Karlsfeld vorgetragenen Anregungen hatten keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung zur Folge.
- Unter Verweis auf das Gebot der Gleichbehandlung wehrte sich ein Grundstückseigentümer gegen den Ausschluss der Wohnnutzung in einem Teilbereich des Mischgebietes. Mit Blick auf das Gebot der Konfliktminderung ist die vorgenommene Einschränkung jedoch städtebaulich gerechtfertigt, so dass keine Änderung der Planung erfolgte. Auch die sonstigen Einwendungen seitens der Öffentlichkeit führten nicht zu Änderungen oder Ergänzungen der Planung.

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurden von der Gemeinde sachgerecht abgewogen. Das Abwägungsergebnis wurde vom Bau- und Werkausschuss der Gemeinde Karlsfeld in seiner Sitzung am 25.07.2012 gebilligt. Einzelheiten können der Vormerkung und Sitzungsniederschrift zum entsprechenden Tagesordnungspunkt entnommen werden. Die Ergebnisse wurden in der Planfassung mit Datum vom 25.07.2012 berücksichtigt. Die Verwaltung der Gemeinde Karlsfeld wurde beauftragt das Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

4.4 Öffentliche Auslegung der Planung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Planung in der Fassung vom 25.07.2012 fand in der Zeit vom 07.09.2012 bis 08.10.2012 im Rathaus der Gemeinde Karlsfeld statt. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Neben dem Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht wurden auch die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie das Abwägungsergebnis aus dem Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB offen gelegt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden vier Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 85 abgegeben. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen fristgerecht 14 Stellungnahmen ein, von denen 8 keine Anregungen enthielten. 24 angeschriebene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich im Verfahren nicht geäußert.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange trugen im Verfahren schriftlich Anregungen vor: Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde; Landratsamt Dachau, Fachbereich Umweltrecht; Landratsamt Dachau Fachbereich Technischer Umweltschutz; Vermessungsamt Dachau; DB Energie GmbH, Bahnstromleitungen; Verwaltung Gemeinde Karlsfeld.

4.4.1 Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gesammelt, geprüft und in die Abwägung eingestellt. Sie wurden dem Bau- und Werkausschuss der Gemeinde Karlsfeld in seiner Sitzung am 05.12.2012 zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt:

- Der Sachvortrag des Fachbereichs Technischer Umweltschutz des Landratsamtes Dachau machte klarstellende Änderungen und Ergänzungen von Festsetzungen und Hinweisen zum Schallschutz notwendig.

- Ebenso wurden aufgrund der Stellungnahmen der DB Energie GmbH und der Verwaltung der Gemeinde Karlsfeld einzelne, klarstellende Änderungen und Ergänzungen an Festsetzungen und Hinweisen vorgenommen.
- Der konkrete Ansiedlungswunsch eines Betriebes erforderte grundsätzliche Änderungen im Bodennutzungskonzept des Gewerbegebietes sowie einzelne Anpassungen in den gestalterischen Regelungen des Bebauungsplans.
- Zwei Grundstückseigentümer bemängelten den Ausschluss von Wohnnutzungen in einem Teilbereich des Mischgebietes. Mit Verweis auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen, den daraus resultierenden Empfehlungen sowie der Stellungnahme der zuständigen Fachbehörde erfolgten aber keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung. Gleiches galt für den Einwand eines weiteren Bürgers hinsichtlich möglicher Auswirkungen der Planung auf den Wasserhaushalt, insbesondere den Hochwasserschutz und das Grundwasser.
- Die von der Regierung von Oberbayern, dem Fachbereich Umweltrecht des LRA Dachau und dem Vermessungsamt Dachau vorgetragenen Anregungen hatten keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung zur Folge.

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurden von der Gemeinde sachgerecht abgewogen. Das Abwägungsergebnis wurde vom Bau- und Werkausschuss der Gemeinde Karlsfeld in seiner Sitzung am 05.12.2012 gebilligt. Gleichzeitig wurde das geänderte Bodennutzungskonzept des Gewerbegebietes gebilligt. Einzelheiten können der Vormerkung und Sitzungsniederschrift zum entsprechenden Tagesordnungspunkt entnommen werden. Die Ergebnisse wurden in der Planfassung mit Datum vom 05.12.2012 berücksichtigt. Die Verwaltung der Gemeinde Karlsfeld wurde beauftragt die erneute öffentliche Auslegung nach § 4 a Abs. 3 BauGB, beschränkt auf die vorgenommenen Änderungen, durchzuführen.

4.5 Erneute öffentliche Auslegung der Planung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (beschränkt)

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB der Planung in der Fassung vom 05.12.2012 fand in der Zeit vom 30.01.2013 bis 20.02.2013 im Rathaus der Gemeinde Karlsfeld statt. Sie beschränkte sich auf die vorgenommenen Änderungen. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Neben dem Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht wurden auch die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie das Abwägungsergebnis aus dem Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB offen gelegt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 85 abgegeben. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen fristgerecht 13 Stellungnahmen ein, von denen 9 keine Anregungen enthielten.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange trugen im Verfahren schriftlich Anregungen vor: Landratsamt Dachau Fachbereich Technischer Umweltschutz; Vermessungsamt Dachau; Bayerischer Bauernverband; Freiwillige Feuerwehr Karlsfeld.

4.5.1 Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gesammelt, geprüft und in die Abwägung eingestellt. Sie wurden dem Bau- und Werkausschuss der Gemeinde Karlsfeld in seiner Sitzung am 05.06.2013 zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt:

- Der Sachvortrag des Fachbereichs Technischer Umweltschutz bedingte die redaktionelle Korrektur einer Flurnummernangabe der Festsetzung Ziffer B 8.2.
- Die Stellungnahmen des Vermessungsamtes Dachau, des Bayerischen Bauernverbandes und der Freiwilligen Feuerwehr Karlsfeld führten hingegen zu keinen Änderungen oder Ergänzungen der Planung.

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurden von der Gemeinde sachgerecht abgewogen. Das Abwägungsergebnis wurde vom Bau- und Werkausschuss der Gemeinde Karlsfeld in seiner Sitzung am 05.06.2013 gebilligt. Einzelheiten können der Vormerkung und Sitzungsniederschrift zum entsprechenden Tagesordnungspunkt entnommen werden. Die Ergebnisse wurden in der Planfassung

mit Datum vom 05.06.2013 berücksichtigt. Für den Bereich der Mischgebiete MI 1 und MI 2 wurde Planreife gemäß § 33 BauGB festgestellt.

4.6 Erneute öffentliche Auslegung der Planung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die nochmalige öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB der Planung in der Fassung vom 24.09.2014 wurde nach einer erneuten Änderung des Bodennutzungskonzeptes des Gewerbegebietes notwendig. Sie fand in der Zeit vom 10.11.2014 bis 10.12.2014 im Rathaus der Gemeinde Karlsfeld statt. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Neben dem Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht wurden auch die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie das Abwägungsergebnis aus dem Verfahren nach § 4 a Abs. 3 BauGB offen gelegt.

Seitens der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 85 abgegeben. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen fristgerecht 11 Stellungnahmen ein, von denen 5 keine Anregungen enthielten.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange trugen im Verfahren schriftlich Anregungen vor: Landratsamt Dachau, Fachbereich Geoinformation; DB Energie GmbH; DB Immobilien; Telekom Technik GmbH, Bayernwerk AG, Bund Naturschutz in Bayern e.V. Ortsgruppe Karlsfeld.

4.6.1 Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gesammelt, geprüft und in die Abwägung eingestellt. Sie wurden dem Bau- und Werkausschuss der Gemeinde Karlsfeld in seiner Sitzung am 04.02.2015 zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt:

- Der Fachbereich Geoinformation des Landratsamtes Dachau bat um die Überprüfung der in der Begründung aufgezählten Flurstücksnummern sowie um Korrektur der Einwohnerzahl.
- Aufgrund der Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V. wurde die Hinterpflanzung von Einfriedungen redaktionell derart ergänzt, dass hierfür nur Laubgehölze Verwendung finden dürfen.
- In den Stellungnahmen der DB Energie GmbH, der DB Immobilien, der Deutschen Telekom Technik GmbH, der Bayernwerk AG und eines Grundstückseigentümers wurden lediglich bereits bekannte Sachverhalte zum wiederholten Male vorgetragen, so dass dadurch keine weiteren Änderungen oder Ergänzungen der Planung erforderlich wurden.

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurden von der Gemeinde sachgerecht abgewogen. Das Abwägungsergebnis wurde vom Bau- und Werkausschuss der Gemeinde Karlsfeld in seiner Sitzung am 04.02.2015 gebilligt und der Bebauungsplan Nr. 85 in der Fassung vom 04.02.2015 als Satzung beschlossen. Einzelheiten können der Vormerkung und Sitzungsniederschrift zum entsprechenden Tagesordnungspunkt entnommen werden.

5. Ergebnis der Alternativenprüfung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Nr. 85 „Am Burgfrieden“ beabsichtigt die Gemeinde Karlsfeld unter Rückgriff auf bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen ihr Gewerbegebiet im Bereich östlich der Ottostraße und südlich der Einsteinstraße in einem geringen Umfang zu erweitern und einen Teil der Splittersiedlung „Am Burgfrieden“ städtebaulich zu ordnen.

Das Planungskonzept trägt dazu bei, die Attraktivität der Gemeinde als Gewerbebestandort langfristig zu sichern. Es bietet ortsansässigen Firmen eine Möglichkeit zur wirtschaftlichen Entwicklung, hält aber auch Flächen für gewünschte Betriebsneueinsiedlungen vor und greift dabei auf eine Flächenreserve zurück, die sich als Erweiterungsfläche in städtebaulicher, ökonomischer und siedlungsökologischer Hinsicht anbietet. Andere Flächenreserven, die in ihrem Umfang und ihrer Lage für die Neuschaffung einer gewerblichen Nutzung in gleicher Weise geeignet wären, sind in der Gemeinde Karlsfeld tatsächlich nicht vorhanden. Sinnvolle Alternativen zur Planungsabsicht der Gemeinde, die in der Folge weniger erhebliche negative Umweltwirkungen entfalten, bestehen insoweit nicht.

6. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidung

Grundsätzlich kann jede Gemeinde eigenverantwortlich und frei entscheiden, ob und wie sie einem bislang bestehenden örtlichem Planungsrecht durch Änderungen von vorbereitenden oder

verbindlichen Bauleitplänen einen neuen Inhalt geben will. Geänderte gemeindliche Zielvorstellungen können jederzeit unter dem Aspekt der städtebaulichen Erforderlichkeit und unter der Berücksichtigung normativer Vorgaben in ein neues Planungsrecht umgesetzt werden. Von diesem Grundsatz hat die Gemeinde Karlsfeld im Zuge des Planaufstellungsverfahrens Gebrauch gemacht.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 85 umfasst eine Fläche von ca. 6,1 ha, wovon ca. 1,13 ha auf die planungsrechtliche Sicherung von Ausgleichsflächen entfallen. Durch die Änderung des Bodennutzungskonzeptes beabsichtigt die Gemeinde im Bereich östlich der Ottostraße und südlich der Einsteinstraße ihr bestehendes Gewerbegebiet zu erweitern und einen Teil der Splittersiedlung „Am Burgfrieden“ städtebaulich neu zu ordnen. Die Planung greift auf ein Areal zurück, das sich aufgrund seiner Lage, der bereits vorhandenen Erschließungsstraßen und Infrastruktureinrichtungen als gewerblich nutzbare Baufläche in städtebaulicher, ökonomischer und siedlungsökologischer Hinsicht anbietet.

In der Folge des Bebauungsplans können durch die Inanspruchnahme von Grund und Boden durch bauliche Anlagen und sonstige Nutzungen die Themenkreise Umweltschutz und Umweltvorsorge in vielfältiger Weise berührt werden. Im Rahmen einer Umweltprüfung wurden die relevanten Umweltfolgen in einem der Planungsstufe angemessenen Umfang und Detaillierungsgrad überprüft. Insgesamt bestanden somit hinreichende Beurteilungskriterien um ein sachgerechtes Planergebnis zu erzielen. Negative Umweltwirkungen können sich vor allem in einer Beeinträchtigung bzw. dem Verlust von Lebensräumen sowie von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, in einer Veränderung des Oberflächenabflusses und einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate äußern.

Die örtliche Lage des Plangebietes sowie die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans unter Rückgriff auf bereits bestehende Verkehrsflächen und Infrastruktureinrichtungen orientieren sich am Grundsatz einer vorausschauenden Gesamtplanung und schaffen somit wesentliche Voraussetzungen für eine umweltschonende Entwicklung im Sinne des städtebaulichen Leitbildes der Gemeinde. Zweckmäßige oder sachgerechte, alternative Planungsmöglichkeiten, die in der Folge weniger erhebliche, negative Umweltwirkungen entfalten würden, bestehen tatsächlich nicht.

Anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ sind sowohl die derzeitige ökologische Bedeutung des Geländes als auch der in der Planfolge zu erwartende Eingriff hinsichtlich seiner Schwere beurteilt und der verbleibende Ausgleichsbedarf als Größenordnung beziffert worden. Der zu erwartende Eingriff muss in einem Umfang von insgesamt ca. 13.996 m² ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt überwiegend im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 85 selbst (ca. 11.355 m²) durch die planungsrechtliche Sicherung entsprechender Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Der darüber hinausgehende Anteil in einem Umfang von 2.641 m² wird vom Ökokonto der Gemeinde Karlsfeld, Fl. Nr. 798, Gemarkung Ampermoching, abgebucht. Es steht ein ausreichender Flächenumfang zur Verfügung. Die Belange des besonderen Artenschutzes fanden im Rahmen einer Vorprüfung eine hinreichende Berücksichtigung im Planaufstellungsverfahren.

Die ermittelten Umweltbelange sind im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Die Analyse und Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und fand Eingang in das Abwägungsergebnis, das sich im Entwurfsplan zum Bebauungsplan Nr. 85 in seiner Fassung vom 04.02.2015 manifestiert.

Abschließend bleibt anzumerken, dass jede städtebauliche Planung, die bestimmungsgemäß auf Veränderung abzielt, dadurch gekennzeichnet ist, dass sie nicht auf einen klaren zweiseitigen Interessenskonflikt stößt, sondern auf ein Interessengeflecht, in dem vielfältige Belange in jeweils unterschiedlicher Weise, je nach der individuellen Ausgangssituation der Planung und ihrer konkreten Zielsetzung, positiv wie negativ betroffen sind. In einem solchen vielschichtigen Interessengeflecht kann einem Belang nicht etwas zugesprochen werden, ohne zwangsläufig andere Belange zu beeinträchtigen und damit bei der Entscheidung für den einen Belang zurückzusetzen. Die Entscheidungsgremien der Gemeinde Karlsfeld haben sich im Rahmen des Abwägungsvorgangs sowohl die positiven als auch die negativen Wirkungen ihres planerischen Handelns vollumfänglich bewusst gemacht, so dass das Planergebnis insgesamt sachgerecht ist.

Der Bau- und Werkausschuss der Gemeinde Karlsfeld hat in seiner Sitzung am 04.02.2015 den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 85 „Am Burgfrieden“ in der Fassung vom 04.02.2015 als Satzung beschlossen und die Verwaltung beauftragt den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 85 „Am Burgfrieden“ in der Fassung vom 04.02.2015 wurde am 03.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan Nr. 85 mit integrierter Grünordnung rechtswirksam.

Nach einer notwendig gewordenen, redaktionellen Ergänzung des Hinweises Ziffer C.20 zum Bebauungsplan hat der Bau- und Werkausschuss der Gemeinde Karlsfeld in seiner Sitzung am 26.04.2017 den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 85 „Am Burgfrieden“ in der Fassung vom 26.04.2017 erneut als Satzung beschlossen und die Verwaltung beauftragt den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen. Ein Auslegungsverfahren war für diese redaktionelle Ergänzung nicht erforderlich.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 85 „Am Burgfrieden“ in der Fassung vom 26.04.2017 wurde am 2017 erneut ortsüblich bekannt gemacht. Mit der erneuten Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan Nr. 85 mit integrierter Grünordnung rechtswirksam.

Die Begründung mit Umweltbericht sowie die Verfahrensakte enthalten weiterführende Informationen.

Monitoring

Unter Beachtung der im Bebauungsplan Nr. 85 enthaltenen Regelungen sind in planungsrechtlicher Hinsicht nachfolgend keine dauerhaften negativen Umweltwirkungen in einem mehr als unerheblichen Umfang zu erwarten. Gegenstand der Umweltüberwachung sind vorrangig die Umweltauswirkungen, die auf einer im Rahmen der Abwägung nach allgemeinen Grundsätzen zulässigen gutachterlichen Prognoseentscheidung beruhen. Hierzu zählen insbesondere Regelungen des Bebauungsplans, die mit gewissen Unsicherheiten behaftet sind. Aus diesem Grund werden in einem regelmäßigen, mindestens 2-jährigen Turnus Überprüfungen der Emissionssituation durchgeführt. Sollten sich aus den Ergebnissen unvorhergesehene erhebliche Beeinträchtigungen ableiten lassen, werden in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden notwendige Maßnahmen zur Abhilfe festgelegt und durchgeführt.

Gemeinde Karlsfeld, den

(Siegel)

.....
Stefan Kolbe
Erster Bürgermeister