

Gemeinde Karlsfeld

Bebauungsplan Nr. 93 „Allacher Straße / westlich Münchhausenstraße, Sondergebiet Einzelhandel (Lidl) mit Getränkemarkt“

Begründung mit Umweltbericht



Karlsfeld, den 29.05.2008

Inhalt

0.1 Ortsplanausschnitt (ohne Maßstab)**0.2 Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)****Teil I Grundlagen, Ziel und Inhalte des Bebauungsplans**

1. Planungsanlass und Planungsziel**2. Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planungsanforderungen**

2.1 Rechtsgrundlagen

2.2 Städtebauliche Ziele und Planungsleitmotive zur Ortsentwicklung

2.3 Regionalplan

2.4 Raumordnung und landesplanerische Beurteilung

2.5 Rahmenplanung zur Innerortsentwicklung

2.6 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan und geplante Änderung

2.7 Benachbarte Bauleitplanungen

2.8 Landschaftsplan

2.9 Untersuchung zur Einzelhandelssituation

3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planungsbereich

3.1 Größe, Lage und Abgrenzung des Bebauungsplans

3.2 Eigentumsverhältnisse

3.3 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld der Planung

3.4 Verkehrssituation

3.5 Technische Infrastruktur

3.6 Flächen mit Bodenbelastungen

4. Planungskonzeption und Erläuterungen zu den Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept und planerische Zielvorstellungen

4.2 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

4.3 Regelungen zur Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke und zur Höhe der baulichen Anlagen

4.4 Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Bauweise

4.5 Regelungen zur äußeren Gestaltung der Baukörper

4.6 Regelungen zu Verkehrsflächen und zur Erschließung

5. Technische Infrastruktur**6. Immissionsschutz**

6.1 Schallschutz

6.2 Sonstiger Immissionsschutz

7. Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

7.1 Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung

7.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

7.3 Ergebnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

8. Brandschutz**9. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen****10. Denkmalschutz und Denkmalpflege****11. Wesentliche Umweltwirkungen****12. Sonstige abwägungsbedürftige Belange****13. Städtebauliche Kennzahlen****Teil II Umweltbericht**

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung von Zielen und Inhalten des Bebauungsplans

1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme, Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltwirkungen in der Planfolge

2.2 Umweltrelevante Beeinträchtigungen

2.3 Zusammengefasste Umweltwirkungen

3. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

4.1 Umweltbezogene Zielvorstellungen und Vermeidungsmaßnahmen

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4.3 Geprüfte anderweitige Lösungen

5. Zusätzliche Angaben

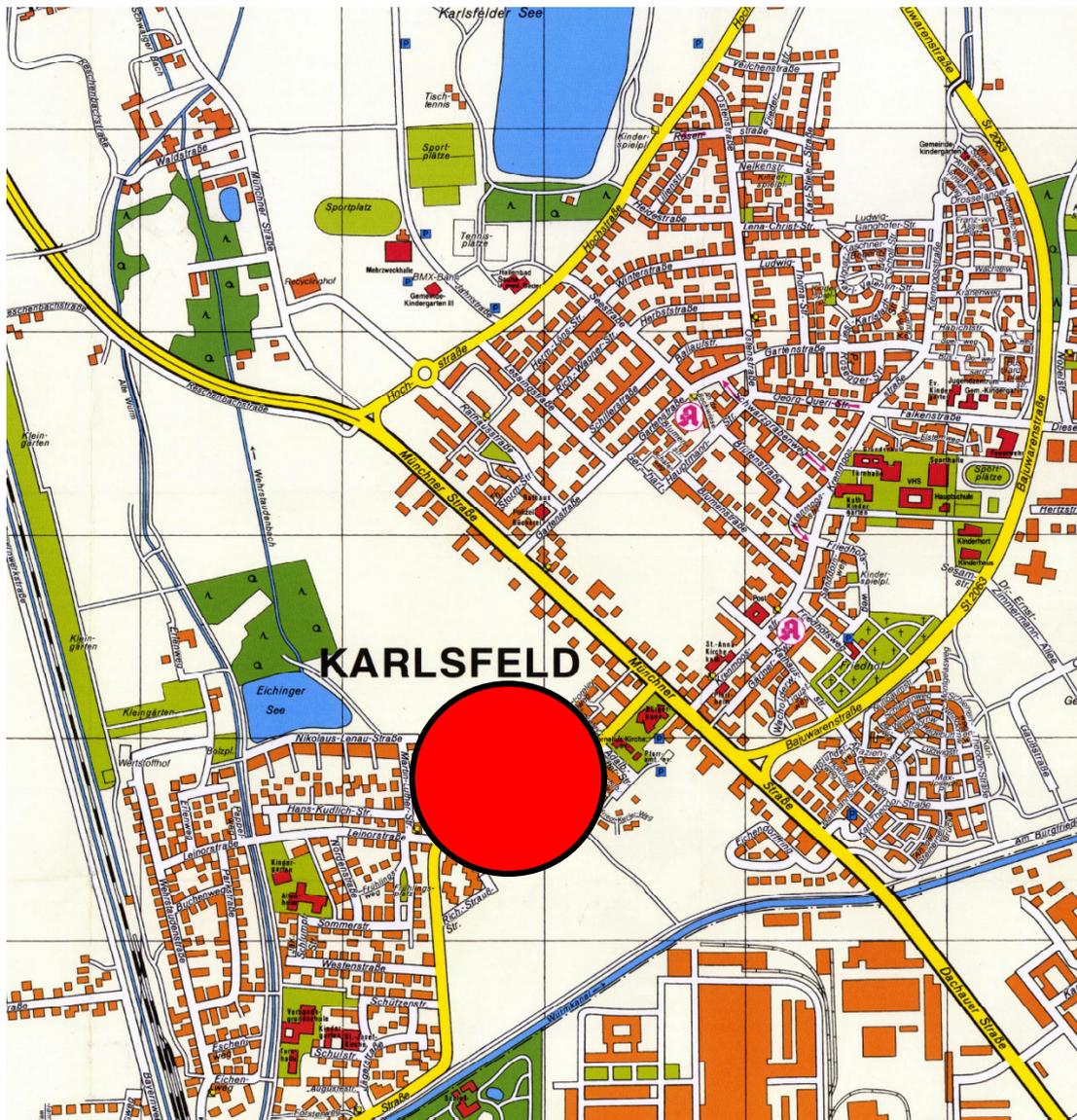
5.1 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

6. Verwendete Unterlagen

0.1 Ortsplanausschnitt (ohne Maßstab)



Planfertiger:

topos

Becker-Nickel+Steuernagel Architekten GmbH
Am Glockenbach 2
80469 München

Tel: 089/263031 Fax: 089/263035

Email: topos-bnst@t-online.de

gefertigt am:

31.08.2005

ergänzt / geändert am:

21.02.2008, 29.05.2008

Bearbeitung:

Nikolaus Brandmair

Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

0.2 Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)



Teil I Grundlagen, Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

1. Planungsanlass und Planungsziel

Die Gemeinde Karlsfeld will mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 für einen städtebaulich interessanten Teilbereich nördlich der Allacher Straße und westlich des Nebenzentrums mit Bürgerhaus, Ladengruppe und Kirche St. Kornelius das städtebauliche Leitbild ihrer Innerortsentwicklung weiterführen. Als Siedlungsschwerpunkt zwischen der Landeshauptstadt München und der Großen Kreisstadt Dachau ist die Gemeinde Karlsfeld überwiegend eine Wohngemeinde. Sie weist nach wie vor eine dezentrale Struktur auf, wobei sich im wesentlichen fünf Siedlungsbereiche unterscheiden lassen, die durch teils umfangreiche Freiflächen voneinander getrennt sind. Um diese als unzureichend erachtete städtebauliche Struktur zu verbessern, wurden das Zusammenwachsen vor allem der großen Ortsteile Nordost und Südwest beiderseits der Münchner Straße sowie die Entwicklung einer gemeinsamen Ortsmitte an der Gartenstraße / Münchner Straße und südwestlich davon als langfristige Entwicklungsziele für eine umfassende Innerortsentwicklung in überschaubaren Planungs- und Realisierungsstufen formuliert.

Die im städtebaulichen Leitbild enthaltene Stärkung der zentralen Funktionen soll zunächst den durch die Bedarfs- und Marktanalyse des MÜNCHENER INSTITUTs Bulwien und Partner GmbH für Markt-, Regional- und Wirtschaftsforschung (Bericht vom 04.06.1996) bestätigten Kaufkraftabfluss aus Karlsfeld nach Dachau und München eindämmen und im weiteren die Identifikation der Karlsfelder Bürger mit "ihrer" Gemeinde verbessern. Flankierend und ergänzend zu diesem Leitmotiv ist im Rahmen eines umfassenden städtebaulichen Konzeptes die Ausweisung von gliedernden Grünzügen und neuen

Wohngebieten geplant, die einerseits das gemeinsame Zentrum an der Gartenstraße / Münchner Straße stärken und andererseits durch nebenzentrale Einrichtungen die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs an den bestehenden und geplanten Wohnschwerpunkten verbessern. Ein wichtiges Augenmerk gilt daher folgerichtig der Weiterentwicklung von nebenzentralen Ansätzen wie etwa im Umfeld des Bürgerhauses, wo sich bereits ein kleines Versorgungszentrum mit unterschiedlichen Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben entwickelt hat.

Da der Lebensmitteldiscounter (LIDL-Markt) am Gustav-Otto-Bogen im benachbarten Münchner Stadtteil Allach in absehbarer Zeit schließen wird, gab es von der Firma LIDL eine Anfrage, einen neuen Markt an der Allacher Straße zu errichten. Um diesen Ansiedlungswunsch abschließend beurteilen zu können, gab die Gemeinde ein Gutachten in Auftrag, das untersuchen sollte, wie die Gemeinde ihren Versorgungsauftrag gewährleisten kann und ob die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters an diesem Standort wirtschaftlich sinnvoll und städtebaulich vertretbar ist. Das GfK Prisma Institut für Handels-, Stadt und Regionalforschung GmbH & Co. KG lotete im Rahmen dieser Untersuchung (Oktober 2003) die Entwicklungspotentiale im Einzelhandel der Gemeinde Karlsfeld aus, darunter auch das Entwicklungspotential am Standort Allacher Straße / Münchhausenstraße für einen Lebensmitteldiscountmarkt und einen Getränkemarkt. Das Gutachten gelangt zu dem eindeutigen Ergebnis, dass der Ansiedlungswunsch der Firma LIDL entscheidend dazu beitragen kann, die bestehende, noch junge Einzelhandelsagglomeration im Umfeld der dortigen Seniorenwohnanlage zu stabilisieren. Gleichzeitig stärkt die Ansiedlung eines Discountmarktes an diesem Standort die Nahversorgungssituation des zukünftig im Umfeld entstehenden Wohngebietes.

Neben diesen sozialen und ökonomischen Beweggründen ist der Schutz und die nachhaltige Nutzung der natürlichen Ressourcen als elementare Grundlage für die Erhaltung der Lebensqualität, der Gesundheit, der Wohnqualität und der Standortqualität für Unternehmen und Betriebe, ein weiteres zentrales Element der zukunftsorientierten kommunalen Gesamtentwicklung Karlsfelds. Die langfristige Aufrechterhaltung der vielfältigen urbanen Nutzungen und Funktionen im Siedlungsschwerpunkt des Verdichtungsraums München sowie die sozialen und wirtschaftlichen Austauschbeziehungen und Verhaltensweisen sollen nicht zuletzt durch eine behutsame städtebauliche Entwicklung und die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts nachhaltig gestärkt werden. Deswegen wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 93 schon ein erster Ansatz der von der Gemeinde Karlsfeld gewünschten zukünftigen gliedernden Grünzüge festgesetzt, mit denen die Ortsteile über die zentralen Funktionen hinaus vernetzt werden sollen. Die geplanten Grünzüge sollen insbesondere wichtige Landschaftsbestandteile wie z.B. den Würmkanal, den Eichinger Weiher, usw. sowohl untereinander als auch mit der bebauten Ortslage vernetzen und damit die innerörtliche Wohnumfeldqualität dauerhaft verbessern helfen.

Zusammen mit dem Beschluss zur Änderung 8d des FNP hat der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld am 17.03.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 "Allacher Straße / westlich Münchhausenstraße Sondergebiet Einzelhandel (LIDL) mit Getränkemarkt" beschlossen und am 12.04.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ für einen Lebensmitteldiscounter und einen Getränkemarkt sowie die verkehrlichen Erschließung über ein Teilstück der sog. „Südwestparallele“. Daneben werden kleinere Teilflächen des geplanten zentralen Grünzugs als öffentliche Grünflächen planungsrechtlich gesichert. Die Änderung 8d des FNP erfolgt im Parallelverfahren.

2. Rechtsgrundlagen und überörtliche Planungsanforderungen

2.1 Rechtsgrundlagen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung / BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588)

Die grünordnerischen Festsetzungen haben u.a. folgende Rechtsgrundlagen:

- Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG) i.d.F. der Bek. vom 23.12.2005 (GVBl. S. 2).

Daneben sind bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans die §§ 18 und 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bek. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 08.04.2008 (BGBl. I S. 686), der Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2002 (GVBl. S. 962) sowie die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) beachtlich.

2.2 Städtebauliche Ziele und Planungsleitmotive zur Ortsentwicklung

Die Gemeinde Karlsfeld liegt an der überregionalen Entwicklungsachse München-Dachau-Ingolstadt. Als wachstumsorientierter Siedlungsschwerpunkt zwischen der Landeshauptstadt München und der Großen Kreisstadt Dachau weitete sie in den letzten Jahrzehnten ihr Angebot an Wohnbauflächen an dafür geeigneten Standorten kontinuierlich, aber stets in überschaubaren Schritten, aus. Es entstanden im Laufe der Jahre meist kleinere Wohngebiete mit hoher Wohn- und Wohnumfeldqualität und entsprechend großer Zufriedenheit der Bewohner. Um ihre Wirtschaftskraft zu erhalten, sorgte die Gemeinde auch für die Ausweisung von Gewerbegebieten an geeigneten Standorten.

Wie allerdings in den verschiedenen Untersuchungen zur Einzelhandelssituation der Gemeinde festgestellt wurde, bestehen hinsichtlich des Angebots für die örtliche Versorgung der Bevölkerung Karlsfelds mit Waren und Dienstleistungen erhebliche Defizite. Um diesen Mangel im Interesse der kommunalen Entwicklung und zum Wohle der Bürger zu beseitigen, sollen sowohl für die bestehenden Ortsteile als auch für geplante Neuausweisungen von Wohngebieten die notwendigen zentralen Einrichtungen für Versorgung und Gemeinbedarf in der heute üblichen Form geschaffen werden. Darüber hinaus sollen auch weitere Gewerbebestände mit einem vielfältigen Angebot an Arbeitsplätzen entwickelt werden. Generell soll auch die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in den Ortsteilen selbst, im Interesse auch einer fuß- und radläufigen Erreichbarkeit, optimiert werden.

2.3 Regionalplan

In der Karte 2 *Siedlung und Versorgung* des Regionalplans München ist die Gemeinde Karlsfeld als Teil der "*Bereiche, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen*" (gem. Ziel B II 2.3), dargestellt. Sie liegt an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung von München nach Ingolstadt und wird als Siedlungsschwerpunkt innerhalb der engeren Verdichtungszone im großen Verdichtungsraum München genannt. Der Regionalplan München (Stand 01.06.2002) formuliert u. a. folgende Ziele und Grundsätze für die kommunale Entwicklung Karlsfelds:

- *Insbesondere im Stadt- Umlandbereich München soll auf der Grundlage der bestehenden Siedlungsstruktur eine Verdichtung und Abrundung der Siedlungsbereiche erfolgen (B II G 4.1.1).*
- *Die Siedlungsentwicklung soll durch ein überörtliches, vernetztes Konzept der im folgenden bestimmten regionalen Grünzüge und Trenngrüns als Grundgerüst eines räumlichen Verbundsystems zur Freiraumsicherung und -entwicklung geordnet und gegliedert werden (B II Z 4.2.1).*
- *Die Siedlungsschwerpunkte im Stadt- und Umlandbereich München sollen für ihren Nahbereich in ihrer Versorgungsfunktion für Waren und Dienstleistungen zur Deckung der qualifizierten Grundversorgung in städtebaulich integrierten Lagen gestärkt werden. Geeignete Siedlungsschwerpunkte kommen zur Deckung des gehobenen Bedarfs auch für mittelzentrale Versorgungseinrichtungen mit städtebaulich integrierter Lage in Frage (B IV Z 2.4.2.4)*

Diese Forderungen hat sich die Gemeinde Karlsfeld zu eigen gemacht und in den verschiedenen Rahmenplanungen in städtebaulichen Alternativen überprüft. Das Ergebnis

der vielfältigen Untersuchungen und städtebaulichen Lösungsansätze der Rahmenplanung floss in die Änderung 8d des Flächennutzungsplans ein, aus der sich der vorliegende Bebauungsplan Nr. 93 entwickelt.

2.4 Raumordnung und landesplanerische Beurteilung

Der Bebauungsplan Nr. 93 setzt als Baugebiet ein Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel (nach § 11 Abs. 3 BauNVO) fest. Vorhaben des Einzelhandels und Flächenausweisungen, die für derartige Vorhaben vorgesehen sind, sind dahingehend zu überprüfen, ob sie mit den Erfordernissen (Ziele, Grundsätze, sonstige Erfordernisse) der Raumordnung übereinstimmen. Grundlage für die Beurteilung ist das Ziel B II 1.2.1.5 des LEP Bayern, wonach Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Unterzentren und zentralen Orten höherer Stufen sowie in Siedlungsschwerpunkten ausgewiesen werden sollen. Die Ausweisung soll in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen. Durch die Ausweisung von Flächen für die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten soll die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einrichtungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Des weiteren dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, soweit in ihnen Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs verkauft werden, höchstens 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im jeweiligen Nahbereich abschöpfen.

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 28.06.2005 der Regierung von Oberbayern zur geplanten Ansiedlung eines Lidl-Lebensmittelmarktes mit 1.200 qm Verkaufsfläche sowie eines Getränkemarktes mit 600 qm Verkaufsfläche in Karlsfeld an der Allacher Straße wird festgehalten, dass die Gemeinde Karlsfeld im Regionalplan als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen ist und somit für die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich geeignet ist. Der geplante Standort wird aus fachlicher Sicht aufgrund der Nähe zur benachbarten Wohnbebauung als städtebaulich integriert bewertet.

Eine Offensichtlichkeitsprüfung des o.g. Vorhabens, bei der das sortimentspezifische Kaufkraftpotential den zu erwarten Umsätzen der beiden Märkte gegenübergestellt wird, ergibt für die geplanten Vorhaben zusammen eine Abschöpfungsquote von 25 % der Kaufkraft im Nahbereich der Gemeinde Karlsfeld, die somit die im LEP festgelegte Obergrenze von 25 % nicht überschreitet. Aus diesen Gründen ist eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit benachbarter zentraler Orte bzw. eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung nicht zu erwarten. Da die Vorhaben grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung entsprechen, ist eine weitergehende landesplanerische Überprüfung nicht erforderlich. Es kann von einer Raumverträglichkeit des Vorhabens an der Allacher Straße ausgegangen werden.

2.5 Rahmenplanung zur Innerortsentwicklung

Die zentralen, dicht besiedelten Karlsrufer Ortsteile beiderseits der Münchner Straße werden durch die vierspurige Trasse der B 304 mit ihrem sehr hohen Verkehrsaufkommen nach wie vor getrennt. Ein Zusammenwachsen der Ortsteile mit der Entwicklung eines gemeinsamen Zentrums für alle Karlsrufer Bürger ist seit Jahrzehnten planerisches Ziel der Gemeinde, nachdem 1971 die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs für die "Kleine Stadt Karlsfeld zwischen München und Dachau" vorlagen, wobei damals eine planerische Vorgabe von ca. 40.000 Einwohnern bestand und eine autobahnähnliche Funktion für die Bundesstraße B 304 mit höhenfreien Kreuzungen angedacht war.

Die im Anschluss auf der Grundlage des 1. Preises von 1971 formulierten städtebaulichen Leitbilder und Planungsziele haben in weiten Bereichen auch heute noch grundsätzlich ihre Gültigkeit und dienen – aufbauend auf der immer wieder aktualisierten Rahmenplanung zur Innerortsentwicklung – für diesen vergleichsweise kleinen Bereich der Innerortsentwicklung als Grundlage für die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans Nr. 93. Übergeordnete Zielvorstellungen sind u.a.:

- *Vernetzung der getrennten Ortsteile über die B 304 mit gestalterischer und funktionaler Einbeziehung dieser unbedingt weiter aufzuwertenden mehrspurigen Hauptverkehrsstraße mit ihren angelagerten zentralen Funktionen.*
- *Als wichtiges städtebauliches Thema wird außer dem eigentlichen Zentrum selbst ein Übergang der (zukünftigen) "Ortsmitte" zu den angrenzenden neu entstehenden und bestehenden Wohngebieten und zu den gliedernden Grünflächen gesehen.*
- *Die städtebauliche Integration der eigenständigen Entwicklung an der Münchner Straße (B 304) bleibt nach wie vor ein zentrales städtebauliches Leitmotiv, denn an dieser*

verkehrs- und emissionsreichen historischen Straßenachse liegen wichtige zentrale Funktionen wie z.B. das Bürgerhaus (an der Kreuzung mit der Allacher Straße), gastronomische Betriebe und eine Mischnutzung aus Handel, Dienstleistungen und einigen von der B 304 anfahrbaren gewerblichen Betrieben.

- *Die in den Rahmenplanungen immer wieder konsequent vorgeschlagenen zentralen Grünzüge sollen als Parkanlage unter dem Jahrzehnte lang praktizierten Leitbild der "Gartenstadt Karlsfeld" ebenfalls zur Verbindung und Aufwertung der Ortsteile beitragen.*
- *Grundsätzlich soll dabei im Interesse einer finanziellen Machbarkeit und überschaubaren städtebaulichen Entwicklung von einer Realisierung in kleineren Bauabschnitten verteilt über etliche Jahre ausgegangen werden.*

2.6 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan und geplante Änderungen

Die Gemeinde Karlsfeld erarbeitet derzeit eine Aktualisierung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans in seiner Fassung der 1. Änderung vom 20.08.1984 für das gesamte Gemeindegebiet. Hierfür wurden in den letzten zehn Jahren zahlreichen Rahmenplanungen und Vorentwürfe zur Änderung des gesamten FNP erarbeitet, so dass die städtebaulichen Bezüge, Abhängigkeiten und Vernetzungen hinsichtlich Funktionen, Nutzungen, Verkehrs- und Grünstrukturen immer wieder von der Gemeinde Karlsfeld in einer Gesamtschau gesehen und auch vorgezogene Umgriffe partieller Änderungen nicht isoliert, sondern immer im notwendigen städtebaulichen, landschaftlichen und verkehrlichen Zusammenhang betrachtet und beurteilt werden konnten. In diese Entwicklung eingebunden, ist auch die parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 durchgeführte Änderung 8d des FNP.

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld hat am 17.03.2005 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung 8d des Flächennutzungsplans auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Bayerischen Gemeindeordnung (in ihren jeweils zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassungen) beschlossen und zum 12.04.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung 8d des Flächennutzungsplans sieht der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlsfeld vom 20.08.1984 Wohnbauflächen vor, die von Nordwesten nach Süden bzw. Südosten durch schmale gliedernde Grünstreifen mit Fuß- und Radwegen unterteilt sind. Außerdem ist eine Erschließungsstraße für die Innerortsentwicklung dargestellt, die von der Allacher Straße in einem weiten Bogen zum Knoten der B 304 mit der Gartenstraße leitet. Durch die Änderung 8d des FNP soll ein Teil der dargestellten Wohnbaufläche des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplans in der Fassung vom 20.08.1984 zu einer Sondergebietsfläche (SO) "großflächiger Einzelhandel" geändert werden, die in der Planfolge mit einem Lebensmitteldiscounter und einem Getränkemarkt einen Beitrag zur Entwicklung und Stärkung des kleinen Nebenzentrums an der Allacher Straße leisten soll. Ergänzend stellt die Flächennutzungsplanänderung überörtliche sowie innerörtliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen dar.

2.7 Benachbarte Bauleitplanungen

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 93 wird erstmalig ein Bebauungsplan aufgestellt. Er grenzt im Nordosten unmittelbar an das bestehende und bereits bebaute Allgemeine Wohngebiet (WA) des Bebauungsplans Nr. 74 an, der mit Datum vom 08.05.1992 rechtsverbindlich wurde. Weitere verbindliche Bauleitplanungen sind im Rahmen der geplanten Innerortsentwicklung mittel- bis längerfristig westlich und nördlich angrenzend an den räumlichen Geltungsbereich beabsichtigt; Aufstellungsbeschlüsse für diese Bereiche liegen allerdings noch nicht vor.

2.8 Landschaftsplan

In die rechtswirksame Fassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Karlsfeld vom 20.08.1984 ist der damalige Landschaftsplan mit seinen wichtigen Aussagen integriert.

Die Gemeinde Karlsfeld hat das Landschaftsarchitekturbüro Luska, Karrer und Partner, Dachau, beauftragt einen neuen kommunalen Landschaftsplan zu erarbeiten, der letztendlich in die 9. Änderung des FNP integriert werden soll. Der Entwurf liegt derzeit in der Fassung vom November 2004 vor. In Hinblick auf die darin gemachten Vorüberlegungen ist es sinnvoll, diese bei den jeweiligen Planänderungen zu beachten und ihre wesentlichen Aussagen in die FNP-Änderung und die daran anschließende Bebauungsplanaufstellung zu integrieren. Nachfolgend sind die wichtigsten Grundsätze und Ziele der Landschaftsplanung für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 93 zusammengefasst:

- *Sicherung und Entwicklung der natürlichen Standortverhältnisse (Boden, Wasser, Luft, Klima);*
- *Schutz und Sicherung der wildlebenden Pflanzen- und Tierwelt;*
- *Sicherung einer nachhaltigen Nutzbarkeit der Landschaft als wesentlichste Grundlage des menschlichen Lebens;*
- *Erhalt und Wiederherstellung eines intakten Landschaftsbildes;*
- *Vermeidung bzw. Reduzierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft;*

Die Aussagen des Landschaftsplans hinsichtlich der innerörtlichen Bauflächenausweisungen und Grün- und Freiflächen-Gliederung, welche die Änderung 8d des FNP betreffen, sind zwischen Landschaftsplanung und städtebaulicher Rahmen- bzw. Vorentwurfsplanung zum FNP abgestimmt und in ein übergeordnetes Konzept eingebunden worden.

2.9 Untersuchung zur Einzelhandelssituation

2003 hat die Gemeinde die GfK PRISMA GmbH & Co. KG, Nürnberg, mit einer neuerlichen Untersuchung der Einzelhandelssituation in der Gemeinde beauftragt. Die gutachterliche Stellungnahme vom Oktober 2003 gelangt zu folgenden Ergebnissen:

Die Gemeinde Karlsfeld verfügt über eine polyzentrale Orts- und Einzelhandelsstruktur, wobei die einzelnen kleinen Zentren nur über eine geringe Ausstrahlungskraft verfügen und damit vor allem Nahversorgungscharakter haben. Eine dominante und für den Konsumenten/Bürger erkennbare Mitte gibt es noch nicht. Die im Umfeld des Rathauses angesiedelte Einkaufspassage verfügt zwar über gewisse Ansätze, die aber nicht ausreichen, um eine zentrale Stellung im Wettbewerbsfeld einnehmen zu können. (Gutachten, Seite 17)

Aufgrund der zunehmenden Unterversorgung im örtlichen Warenangebot gelingt es der Gemeinde immer weniger ihren Versorgungsauftrag als Siedlungsschwerpunkt zu erfüllen. Besonders schwer wirkt dieser Umstand angesichts der deutlich sichtbaren Lücken in den Warengruppen des periodischen Bedarfs. Hier ist dringender Handlungsbedarf angezeigt. Gleichzeitig hat die Gemeinde mit einem in der Anzahl und der Qualität reichlichem Flächenpotenzial die Möglichkeit, dieser Herausforderung eine adäquate Lösung entgegenzusetzen zu können. Vordergründig stehen die einzelnen, in diesem Gutachten untersuchten Entwicklungsflächen zueinander im Wettbewerb und die Gemeinde ist sich unsicher, wo was entwickelt werden kann, ohne die Entwicklungschancen der anderen Grundstücke im unvertretbaren Maße negativ zu beeinflussen. Dies trifft insbesondere auf die Fläche an der Gartenstraße zu, die nach dem Wunsch der Bürger die neue Ortsmitte von Karlsfeld bilden soll.

Objektiv betrachtet verfügt die Entwicklungsfläche an der Gartenstraße hinsichtlich der Grundstücksgröße und aus Sicht der Erreichbarkeit (Anfahrt, Parkplatzrealisierung) keine ausreichenden Voraussetzungen zur Etablierung von (großflächigeren) Magnetbetrieben, die notwendig wären, um dem Zentrum genügend Ausstrahlungskraft für eine nachhaltige Nutzung zu geben. Diese Schwierigkeiten und die mühsamen Optimierungsversuche wirken sich erheblich auf die Entwicklungsgeschwindigkeit des ins Auge gefassten neuen Zentrums aus. Nach Auffassung des GfK PRISMA Instituts könnte sich diese Zwickmühle nur durch die Einbeziehung weiterer Ergänzungsflächen in das Gesamtkonzept lösen lassen. Die Realisierungschancen einer solchen Variante sind aus Sicht des Gutachters im Moment nicht abschätzbar.

Angesichts der oben beschriebenen Entwicklungsprobleme des Zentrums und der bestehenden mangelhaften Versorgungssituation sollte die Gemeinde Karlsfeld keine weiteren Verzögerungen hinsichtlich der nötigen Entwicklungen anderer Grundstücksflächen akzeptieren. Die Entwicklungsflächen weisen unterschiedliche Standortstärken auf, die für die verschiedenen Betriebsformen des Einzelhandels jeweils eine besondere Eignung haben.

Zum Standort Allacher Straße/Münchhausenstraße wird als Eignung insbesondere folgendes angemerkt:

Die Versorgung des nördlich der Allacher Straße gelegenen Siedlungsbereiches im periodischen Bedarf obliegt derzeit vor allem einem Lebensmittelmarkt (HL-Markt) an der Jägerstraße. Im Discount-Warenangebot suchen die Bewohner heute bereits den nahe gelegenen LIDL-Markt am Gustav-Otto-Bogen im Münchener Stadtteil Allach auf, der im Laufe des Jahres 2005 aufgelassen wird. Durch die Verlagerung des Marktes könnte ein Teil der Kaufkraft nach Karlsfeld zurückgeholt werden. Gleichzeitig würde die Versorgungssituation für den bestehenden Wohnbereich (Karlsfeld Südwest) und für den geplanten Wohnbereich (Karlsfeld südwestlich der Münchner Straße) deutlich gestützt. Durch

die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes wird es insgesamt zu einer Stärkung des bisherigen Angebotes und damit zu einer Sicherung des Bestandes in dem kleinen Versorgungszentrum an der nördlichen Allacher Straße kommen.

3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planungsbereich

3.1 Größe, Lage und Abgrenzung des Bebauungsplans

Der ca. 1,6 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 93 liegt nördlich der Allacher und westlich der Münchhausenstraße, er wird begrenzt:

- im Norden und Westen durch bestehende landwirtschaftlich genutzte Freiflächen, die im rechtswirksamen FNP als Wohnbauland ausgewiesen sind,
- im Osten durch eine mehrgeschossige Gebäudegruppe mit Altenheim St. Bonifatius, Geschäftsnutzungen mit Gastronomie sowie weiteren Wohnbauten,
- und im Süden durch die bestehende Allacher Straße, an die über einen Kreisverkehrsplatz die neue innerörtliche Erschließungsstraße "Südwestparallele" angebunden werden soll.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 93 umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 965, das sich im privaten Eigentum befindet sowie eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 970/1 (Allacher Straße), die als innerörtliche Hauptverkehrsstraße Eigentum der Gemeinde Karlsfeld ist.

3.3 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld der Planung

Der räumliche Geltungsbereich wird heute landwirtschaftlich intensiv genutzt, im Süden werden Teile der Allacher Straße vom Planungsgebiet erfasst. Das Grundstück ist als eben anzusehen und wirkt aufgrund von fehlenden Vegetationsstrukturen stark ausgeräumt. Nur entlang der Allacher Straße finden sich einzelne straßenbegleitende Bäume. Westlich des räumlichen Geltungsbereichs liegen weitere landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen, die im rechtswirksamen FNP als Wohnbauflächen dargestellt sind. Dahinter folgt der derzeitige "Ortsrand" des Ortsteils Karlsfeld-Südwest mit seiner kleinteiligen Einfamilienhaus- und Reihenhausstruktur, die überwiegend von zweigeschossigen Baukörpern mit Satteldach geprägt wird.

Südlich der Allacher Straße erstreckt sich eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Freifläche, deren Hauptmerkmal der freie Blick nach Süden auf die ortsbildprägende Baumsilhouette am Würmkanal ist. Südwestlich liegt am Kreisverkehrsplatz mit der Leinorstraße und an der Richard-Strauß-Straße ein kleines Wohngebiet mit mehrgeschossigen Flachbauten. Im Osten schließt die Reihenhaussiedlung um den Gottfried-Keller-Weg mit zweigeschossigen Baukörpern mit Satteldächern an, deren besonderer Akzent von einem Gebäude mit Arkaden an der Allacher Straße gebildet wird. Nordöstlich des Planungsgebietes ist die Allacher Straße beidseitig bebaut. Direkt benachbart liegt in einer städtebaulich markanten mehrgeschossigen Gebäudegruppe das Altenheim St. Bonifatius an der schmalen, abgewinkelten Münchhausenstraße. In Fortführung des Gebäudekomplexes folgt um einen kleinen begrünten Platz mit Pkw-Stellplätzen eine Ladengruppe mit Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben. Der kleine Platz öffnet sich nach Nordwesten zu einem schmalen Grünzug mit integriertem Fuß- und Radweg, der laut Rahmenplanung mit der zukünftigen Ortsmitte vernetzen soll.

Gegenüber, auf der anderen Seite der Allacher Straße, liegt ein Terrassenhaus aus den 60-er Jahren, auf das der Klinkerbau der evangelischen Kirche St. Kornelius folgt. Diese funktional nicht unbedeutende und durch den Kirchturm und sein Vorfeld ortsgestalterisch prägende Situation wird überdies durch den Komplex des Bürgerhauses an der Ecke Allacher Straße / Münchner Straße und mehrere Gastronomiebetrieben sowie einem Hotelbetrieb aufgewertet. Auch auf der anderen Seite der Münchner Straße folgen mehrere Handels- und Dienstleistungseinrichtungen. Damit hat dieser Bereich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 im Grundsatz durchaus die Bedeutung eines funktionalen Schwerpunktes im Sinne eines Nebenzentrums erlangt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Höhenlage von ca. 480 m auf und zählt zum mäßig feucht-kühlen Klimabezirk des Alpenvorlandes mit einer tatsächlichen mittleren Jahreslufttemperatur von ca. 7° C bis 8° C und einer mittleren jährlichen Niederschlagsmenge von etwa 850 mm. Bis auf die relativ hohe Nebelhäufigkeit, bedingt durch die Nähe zum Dachauer Moos, weist das Untersuchungsgebiet keine

klimatischen Besonderheiten auf. In kleinklimatischer Hinsicht übernimmt das Gelände aufgrund seines Bewuchses und seiner Topographie eine wichtige Funktion als Kaltluftentstehungs- und Kaltluftsamlungsgebiet. Natürliche Fließgewässer sowie Hang- oder Schichtwasser sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Der Grundwasserspiegel steht, wie im gesamten Gemeindegebiet, relativ hoch an.

Das Gemeindegebiet liegt in seiner Gesamtheit im Bereich der Münchner Schotterebene und ist damit Teil des Naturraums "Isar-Inn-Schotterplatten". Dieser Naturraum ist durch ein vorwiegend ebenflächiges, nach Norden hin leicht geneigtes Schotterfeld, das durch fluvio-glaziale Ablagerungen der Würmeiszeit entstanden ist, charakterisiert. Abhängig von den anstehenden Ausgangsgesteinen, der Lage, Exposition und den klimatischen Verhältnissen bildete sich ein kleinteiliges Mosaik unterschiedlicher Bodentypen aus.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich am Rande der Würmaue im Bereich eines grundwasserfernen, humusreichen, aus carbonatreichem Schotter entstandenen Bodentyps (Pararendzina). Die Pararendzina ist flachgründig mit einer schwach bis mäßig sauren Bodenreaktion. Sie besitzt eine hohe Durchlässigkeit und ein geringes Filtervermögen mit einer mittleren Sorptionskapazität und bietet gute Erzeugungsbedingungen für die Landwirtschaft.

Innerhalb des Planungsgebiets findet man nur Siedlungs- und Agrarbiotope. Insbesondere die intensive ackerbauliche Nutzung der Flächen stellen für Tierarten einen eher lebensfeindlichen Standort dar. Bedeutende faunistischen Vorkommen sind deshalb nicht festzustellen. Die Vegetation ist ebenfalls geprägt durch die derzeit intensive menschliche Nutzung der Flächen. Sie besteht überwiegend aus Feldfrüchten, Altgrasstreifen sowie dem Baum- und Strauchbestand der umgebenden Bebauung. Ohne menschliche Einflussnahme auf die Natur, würde sich auf den Böden im Planungsgebiet (nach Seibert, 1965) ein Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum) entwickeln.

3.4 Verkehrssituation

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 93 liegt nördlich der Allacher Straße, die als innerörtliche Hauptverkehrsstraße in diesem Abschnitt eine stärkere Verkehrsbelastung aufweist, und westlich der Münchhausenstraße, von der entgegen früheren Rahmenplanungen wegen der anliegenden Nutzung "Altenheim" keine weitere Kfz-Erschließung von Grundstücksflächen erfolgen soll. Das Planungsgebiet erfasst zudem die sog. Südwestparallele als Voraussetzung für eine zur Münchner Straße (B 304) im Grundsatz parallel verlaufende Kfz-Erschließung der künftig im Rahmen der Innerortsentwicklung geplanten Neubaugebiete.

Nach den Aussagen der Verkehrsuntersuchung Karlsfeld von Prof. Dr. Kurzak (Oktober 2002) wies die Allacher Straße im Jahre 2002 im Bereich des Planungsgebiets einen Verkehrsumfang von 12.400 bis 12.900 Kfz/Tag auf. Für das Jahr 2006 wird unter Annahme einer Teilbebauung westlich der Bahn (die allerdings derzeit so noch nicht realisiert wird) eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf durchschnittlich 13.000 bis 13.500 Kfz/Tag prognostiziert. Unter Aufrechterhaltung dieser Annahme und einer realisierten Verbindungsstraße West (Trasse 2) sowie einer realisierten "Südwestparallele" wird der Verkehr für den Prognosezeitraum 2015 auf einen Umfang von 11.900 bis 12.300 Kfz/Tag zurückgehen.

3.5 Technische Infrastruktur

Die Möglichkeit der Versorgung mit Wasser und Energie ist aufgrund der benachbarten Bebauung sowie aufgrund der im Umgriff bestehenden Nutzungen gegeben. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen können, dem Bedarf entsprechend, an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen werden. Hierfür stehen ausreichende Kapazitäten zur Verfügung.

3.6 Flächen mit Bodenbelastungen

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

4. Planungskonzept und Erläuterungen zu den Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept und planerische Zielvorstellungen

Das städtebauliche Konzept wurde in gewohnter Weise aus mehreren vorbereitenden, städtebaulichen Strukturuntersuchungen (Rahmenpläne) entwickelt, wobei das Hauptaugenmerk nach wie vor auf die Entstehung eines Gesamtkonzeptes zur Innerortsentwicklung mit dem Leitbild des "Brückenschlags über die Münchner Straße" gelegt wurde. Darin enthalten waren selbstverständlich auch die funktionalen, stadträumlichen und grünordnerischen Zusammenhänge und Vernetzungen der bestehenden und geplanten Siedlungsteile beiderseits der B 304. Die Überlegungen erstreckten sich vom eigentlichen Zentrum im Bereich der verlängerten Gartenstraße zunächst bis zur Allacher Straße mit Bürgerhaus, und dann folgerichtig über die Allacher Straße hinaus und reichen nunmehr nach Süden bis zu den Freiflächen zwischen Münchner Straße, Würmkanal und Allacher Straße Süd. Bei der Zielfindung für die Rahmenplanung ging es vor allem um grundsätzliche Überlegungen zur städtebaulichen Struktur, zur Nutzungsverteilung, zur Erschließung und zur Frei- und Grünflächenkonzeption, was in zahlreichen Alternativen im Laufe der letzten Jahre untersucht worden ist. Dabei rückte der Bereich an der Allacher Straße / Münchner Straße immer mehr in den Mittelpunkt der Überlegungen, insbesondere hinsichtlich seiner nebenzentralen Funktionen für die zwischen den bestehenden Ortsteilen geplante neue Wohnbebauung.

Nördlich der Allacher Straße soll aus diesem Grund für die dort vorhandenen und im Umfeld mittel- bis langfristig geplanten Wohnnutzungen ein integrierter Einkaufsschwerpunkt vorwiegend für den täglichen Bedarf in Vernetzung zu den benachbarten Funktionen geschaffen werden, der auch den bestehenden Ortsteil Südwest versorgen kann. Das Vorhaben unterstützt das städtebauliche Leitbild der Gemeinde und wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 planungsrechtlich gesichert. Außerdem soll die Erschließung der zukünftigen, zentralen Innerortsentwicklung mit einer neuen Straße planungsrechtlich gesichert sowie die geplante parkartige Grüngliederung in der Ortsmitte als gemeindlicher Wille dokumentiert und planungsrechtlich vorbereitet werden.

Als städtebauliche Rahmenbedingung für die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans Nr. 93 wird einerseits der Erhalt eines spürbaren Freiraums zwischen den bestehenden und geplanten Ortsteilen sowie andererseits die Betonung der städtebaulich markant wirkenden Raumkante des mehrgeschossigen Gebäudekomplexes des Altenheims an der Allacher Straße / Münchhausenstraße festgelegt. Die beiden Baukörper des Lebensmitteldiscount- und Getränkemarktes sollen sich als erdgeschoßige Solitärbauten möglichst zurückhaltend in ihre Umgebung einfügen. Mit ihrer festgesetzten Wandhöhe von 4,50 m zur Münchhausenstraße ordnen sie sich deutlich dem städtebaulichen Maßstab der Allacher Straße mit dem Kirchturm von St. Kornelius unter. Die Situierung im Planungsgebiet hält zudem einen angemessenen Abstand zur schützenswerten Nachbarbebauung ein, insbesondere zum Altenheim St. Bonifatius. Allerdings sind hier im Bereich der Münchhausenstraße Schallschutzeinrichtungen notwendig, die eine Beeinträchtigung der Anwohner durch Lärmemissionen, die vom Gelände des künftigen Lebensmittel- und Getränkemarktes ausgehen, schützen. Der Bebauungsplan trifft hierzu entsprechende Regelungen, die sich in gestalterischer Hinsicht sogar positiv auf das Erscheinungsbild der Münchhausenstraße auswirken, da durch die erforderliche Lärmschutzwand der heute schon bestehende grüne Rand westlich der Münchhausenstraße eine ansprechende architektonische Ergänzung erfahren wird. Für die Münchhausenstraße und ihr Straßenbild wird damit eine räumliche Fassung erreicht, die für das bestehende Altenheim ein angemessenes Wohnumfeld sichert.

Die Andienung der Märkte erfolgt über die sog. Südwestparallele, die straßenbegleitend einen Fuß- und Radweg sowie einen durchgängigen Grünstreifen für Baumpflanzungen erhält. Die Eingrünung des Vorhabens, insbesondere durch Dach- und Fassadenbegrünung, Überpflanzung der Stellplatzflächen, Randeingrünungen etc. ist elementarer Bestandteil der Planung und soll vor allem die Integration in das Orts- und Landschaftsbild fördern. Sie unterstützt zudem den aus der Rahmenplanung stammenden Planungsgedanken einer Grünverbindung, die sich aus einem schmalen Grünzug im Westen (auf dem angrenzenden Nachbargrundstück, außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans gelegen), der alleartig begrünten Südwestparallele und dem dicht mit Bäumen überstandenen Parkplatz der beiden Märkte zusammensetzt.

4.2 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Sondergebiets (SO) "großflächiger Einzelhandel" an der nördlichen Allacher Straße orientiert sich am ermittelten Bedarf der Bevölkerung, der in mehreren Gutachten zur Einzelhandelssituation der Gemeinde Karlsfeld untersucht und fachlich dokumentiert ist. Daneben trifft der Bebauungsplan Regelungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen, sowie zum verbleibenden Ausgleichsbedarf.

4.3 Regelungen zur Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke und zur Höhe der baulichen Anlagen

Der im Bebauungsplan Nr. 93 formulierte städtebauliche Maßstab orientiert sich an der räumlichen Umgebung und entwickelt diesen weiter. Für das geplante Vorhaben sind im Bebauungsplan zwei Bauräume durch Baugrenzen definiert, für die jeweils das Maß der baulichen Nutzung als zulässige Grundfläche festgesetzt ist. Für den Lebensmitteldiscountmarkt beträgt die Grundfläche als Höchstmaß 1.950 m², bei einer benötigten Verkaufsfläche von 1.200 m². Für den Getränkemarkt, der von einer notwendigen Verkaufsfläche von 600 m² ausgeht, wird die Grundfläche als Höchstmaß auf 710 m² festgesetzt. Zudem wird die Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzung der Wandhöhen gesteuert. Auszugehen ist von jeweils eingeschossigen Baukörpern, die an ihren Nordostseiten eine Wandhöhe von maximal 4,50 m, an den Südwestseiten von maximal 7,50 m haben dürfen. Bezogen auf das Bauland SO "großflächiger Einzelhandel" beträgt die Grundflächenzahl GRZ 0,27 für die baulichen Anlagen (nach § 19 Abs. 2 BauNVO).

4.4 Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Bauweise

Die Bauräume sind durch Baugrenzen definiert. Sie rücken bis auf einen Mindestabstand an die nordöstliche Grenze des Baugrundstücks heran. Beide Bauräume sind zeichnerisch etwas größer festgesetzt als es für die eingeschriebenen Grundflächen erforderlich ist. Die beiden entstehenden Baukörper werden durch eine transparente Lärmschutzwand, mit einer Höhe von 4,00 m über Gelände, verbunden.

Flächen für Stellplätze sind nicht durch Planzeichen als Nebenanlagen festgesetzt. Um bei ihrer Anordnung einen gewissen planerischen Spielraum zu belassen sind sie nur als Hinweis dargestellt. Sie dürfen innerhalb und außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, allerdings nur bis zu einer höchstzulässigen Gesamtgrundflächenzahl von GRZ = 0,8 (gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO). Die mit Bindungen für Bepflanzung festgesetzten Flächen des Baugrundstücks werden zur Ermittlung der Grundflächenzahl mit einbezogen.

4.5 Regelungen zur äußeren Gestaltung der Baukörper

Ziel der Planung ist es, die beiden Baukörper sowohl in den vorhandenen städtebaulichen Maßstab einzufügen, als auch in das städtebauliche Leitbild der geplanten Grünverbindung zu integrieren. Aus diesen Gründen setzt der Bebauungsplan zunächst für beide Baukörper ein flach geneigtes, vegetationstechnisch extensiv begrüntes Pultdach fest. Ergänzt wird diese sowohl in funktionaler wie auch gestalterischer Hinsicht wichtige Festsetzung durch verbindliche Regelungen zur Fassadenbegrünung, die auch einen nicht unerheblichen Einfluss auf die architektonische Gestaltung der Baukörper haben. Gestalterisch ist insgesamt eine ansprechende, zeitgemäße Architektur mit einem hohen Anteil an Metall- und Glaselementen im Eingangsbereich gewünscht. Die Dächer sollen mit vorgestellten Stützelementen nach Westen weit auskragen und Sekundärfunktionen wie "Backshop", Leergutrücknahme und Anlieferung integrieren. Dabei sollen Dachbegrünung und Wandbegrünung mit Stahlseilen schräg vor der Fassade zur Münchhausenstraße zu einem integralen Bestandteil der Gebäudeplanung werden und den Baukörper vor allem von der Münchhausenstraße niedrig erscheinen lassen. Die notwendige Schallschutzwand muss in den architektonischen Kontext der beiden Baukörper durch eine entsprechende Materialverwendung und Gestaltgebung eingebunden werden.

Um das durchlässige und durchgrünte Ortsbild der "Gartenstadt Karlsfeld" mit ihren angedachten Wegevernetzungen auch bei diesem Vorhaben zu unterstützen, ist eine Einzäunung der Grundstücke unzulässig.

4.6 Regelungen zu den Verkehrsflächen und zur Erschließung

Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über zwei Ein- und Ausfahrten am neuen Südabschnitt der "Südwestparallele", über den auch die Anlieferung erfolgen soll. Die geplante Verkehrsführung berücksichtigt die problemlose Anfahrbarkeit und Andienung des Lebensmittel- und des Getränkemarktes.

Der Kreisverkehrsplatz dient der Orientierung, einer optimierten Verkehrsverteilung und einer Reduzierung des Fahrtempos auf dem hier sehr grade verlaufenden Straßenabschnitt der stark befahrenen Allacher Straße. Ein weiterer Anschluss soll zur Erschließung einer erst längerfristig angedachten Wohnbebauung im Südosten möglich sein. Der Kreisverkehrsplatz ist mit einem voll funktionsfähigen Durchmesser von 27 m für den Fahrbahnbereich geplant. Aufgrund der gegebenen Grundstücksverhältnisse wurde auf den in der Rahmenplanung beabsichtigten größeren Kreisverkehrsplatz verzichtet, was jedoch nicht zu Lasten der Funktionsfähigkeit des Kreisels auch für größere Bemessungsfahrzeuge (z.B. Sattelschlepper) geht. Die detaillierte Ausgestaltung des Kreisels, die Ausformung der Zufahrten mit den Fußgängerinseln sowie die Größe des Innenradius obliegt dem straßenbautechnischen Entwurf. Eine Bepflanzung des Kreiselinners mit Bäumen soll der Verkehrssicherheit und der Gestaltung des Ortsbildes gleichermaßen dienen.

Die Südwestparallele erhält keine straßenbegleitenden Stellplätze, sondern nur einen Grünstreifen mit Baumpflanzungen sowie einen parallel verlaufenden Fuß- und Radweg. Eine begrünte Überquerungshilfe für Fußgänger und Radfahrer dient zum Einen der Fahrtemporeduzierung der Pkws, zum Anderen der Sicherheit der Fuß- und Radfahrer an diesem zukünftigen Hauptweg. Fußgänger und Radfahrer aus dem näheren und weiteren Umfeld sollen die Märkte über diesen Weg bequem und sicher erreichen können, um durch ein solches Angebot die eine oder andere Autofahrt zu vermeiden.

Die Anordnung der Stellplätze ist im Bebauungsplan nur als zeichnerischer Hinweis dargestellt. Sie kann unter Beibehaltung der sonstigen relevanten Festsetzungen, entsprechend den tatsächlichen Erfordernissen abgewandelt werden. Die Stellplatzflächen selbst sind im Interesse einer reduzierten Bodenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen.

5. Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist insgesamt gesichert. Die Versorgung erfolgt:

- mit Strom der E.ON Bayern AG (ein Standort für eine Transformatorenstation ist in der Planzeichnung dargestellt)
- mit Erdgas durch die SWM Infrastruktur GmbH
- mit Wasser durch Anschluss an das kommunale Versorgungsnetz
- mit Telekommunikationsleitungen der T-Com

Die Entsorgung erfolgt für:

- Schmutzwasser durch Anschluss an den kommunalen Schmutzwasserkanal
- Abfallentsorgung durch die ortsüblich beauftragten Firmen
- Niederschlagswasser durch Versickerung auf den einzelnen Baugrundstücken

Nach derzeitigem Ermessen sind durch die künftigen Nutzungen der Flächen keine Giftstoffe, schädlichen Abwässer oder Sondermüll zu erwarten. Die anfallenden Abwässer und Abfälle werden sich in Menge und Zusammensetzung in einem Handelsbetriebe üblichen Umfang bewegen.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen, insbesondere die der Telekommunikation, sind unterirdisch zu verlegen. Auf die Einhaltung der Mindestabstände von Baumpflanzungen zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen wird in der Satzung hingewiesen. Anfallendes Abwasser wird im Trennsystem entsorgt. Schmutzwasser muss satzungsgemäß über den Schmutzwasserkanal der kommunalen Kläranlage zugeleitet werden. Ausreichende Kapazitäten sind vorhanden. Das anfallende Niederschlagswasser muss auf den einzelnen Grundstücksflächen durch geeignete technische Anlagen versickert werden.

6. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen unter anderem die Belange des Umweltschutzes und damit auch der Immissionsschutz zu berücksichtigen. Neben dem Schallschutz müssen Belastungen durch Luftschadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Lichtemissionen und elektromagnetische Felder (EMF) in die planerischen Erwägungen mit einbezogen werden. Das Immissionsschutzrecht gibt dabei den Schutz vor Gefahren, erheblichen Beeinträchtigungen und erheblichen Belästigungen durch Immissionen vor, greift aber grundsätzlich erst auf der Ebene der Anlagenzulassung.

6.1 Schallschutz

Nach § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Zur sachgerechten Abwägung wurde deshalb für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 93 die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 2574.0/2005-PT des IB Andreas Kottermair, Altomünster, angefertigt, welche die Beurteilungspegel im Hinblick auf die bestehende und die geplante Nachbarschaft infolge der zu erwartenden Marktnutzung ermittelte.

In diesem Gutachten wurden sowohl für die bestehenden als auch für die geplanten Nutzungen Beurteilungspegel berechnet und hinsichtlich der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die Beurteilungszeiten "Tagzeit" und "Lauteste Nachtstunde" überprüft. Dem Seniorenheim wurde dabei wegen des bedeutenden Pflegeanteils abweichend von seiner Einstufung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) der höhere Schutzstatus eines reinen Wohngebietes (WR) als Beurteilungsgrundlage zugestanden. Die Studie gelangt zu dem Ergebnis, dass für das Altenheim und für die in der Umgebung im Rahmen der Innerortsentwicklung geplante Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte nur eingehalten werden können, wenn an der Nordostseite des Grundstücks für den Lebensmittel- und Getränkemarkt eine 4 m hohe Lärmschutzwand errichtet wird und keine Lkw-Warenanlieferung zur Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) erfolgt. Im Bebauungsplan werden entsprechende Regelungen als Festsetzungen getroffen, um den Anforderungen an den Immissionsschutz gerecht zu werden. Aus Gründen des Immissionsschutzes ist für Bauvorhaben ein Genehmigungsverfahren durchzuführen, in dem durch eine schalltechnische Überprüfung nachgewiesen wird, dass an den maßgeblichen Immissionsorten der vorhandenen schutzwürdigen Bebauung die Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Hinsichtlich der Lärmimmissionen, die durch den Fahrzeugverkehr des Einkaufsmarktes bedingt auf den umliegenden öffentlichen Straßen zu erwarten sind, gelangt die Verträglichkeitsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass auch bei der Realisierung von zusätzlicher Wohnbebauung keine Konfliktsituation zu erwarten ist, da mit einer Verletzung des Spitzenpegelkriteriums nicht zu rechnen ist.

6.2 Sonstiger Immissionsschutz

Bezüglich des sonstigen Immissionsschutzes (Gerüche, Luftschadstoffe, Emissionen aus elektromagnetischen Feldern, Erschütterungen usw.) sind im Teil 2 "Umweltbericht" Aussagen getroffen und in der Satzung entsprechende Festsetzungen bzw. Hinweise gegeben.

Geruchsimmissionen

Grundsätzlich sind für den Geltungsbereich Geruchsimmissionen in einem für ein Sondergebiet (SO) großflächiger Einzelhandel üblichen Umfang hinnehmbar. Richt- oder Grenzwerte werden weder erreicht noch überschritten. Durch die Zuordnung der Bauflächen zueinander sowie die vorhandene Nutzung (überwiegend Dienstleistung /Büronutzung, kaum produzierendes Gewerbe) sind unzumutbare Geruchsimmissionen auszuschließen. Durch die Bewirtschaftung der benachbarten Felder können temporär landwirtschaftliche Geruchsemissionen auftreten, die sich aber in einem zumutbaren und hinnehmbaren Rahmen bewegen.

Erschütterungen

Beeinträchtigungen durch Erschütterungen, ausgehend vom Straßenverkehr der Allacher Straße oder vom Schienenverkehr der Bahnstrecke München Ingolstadt sind aufgrund der Verkehrsbelastung und der räumlichen Entfernung nicht zu erwarten.

Emissionen durch elektromagnetische Felder EMF

Emissionen durch elektromagnetische Felder sind nicht vorhanden.

Luftschadstoffe

Da der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans im Süden durch die Allacher Straße mit ihrer relativ hohen Verkehrsbelastung von ca. 12.500 Kfz/24h begrenzt wird, besteht eine gewisse Vorbelastung mit Luftschadstoffen. Ein Überschreiten von Zumutbarkeitsgrenzen oder gar eine gesundheitliche Gefährdung durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe kann nach dem augenblicklichen Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

7. Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der baulichen Nutzung des Umweltmediums Boden sind eine Vielzahl verschiedenartiger, teilweise gegenläufiger Wirkungen verbunden, die einen immanenten Konflikt zwischen Städtebau und Naturschutz begründen, da sich die gleichzeitige bauliche Nutzung des Bodens und der Schutz der wichtigsten natürlichen Bodenfunktionen und der damit unmittelbar zusammenhängenden Funktionen des Naturhaushaltes grundsätzlich gegenseitig ausschließen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist die Grünordnung das wichtigste Hilfsmittel zur Bewältigung des geschilderten Zielkonfliktes, indem sie sowohl der Sicherung und Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes, als auch der Ordnung und Gestaltung von Freiflächen dient.

7.1 Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf dem in der Rahmenplanung zur Innerortsentwicklung formulierten städtebaulichen Leitbild und markiert durch die Übersetzung von nutzungsspezifischen Kriterien und Ansprüchen in ein qualitätsvolles städtebauliches und grünplanerisches Gesamtkonzept, einen weiteren Mosaikstein im Zusammenwachsen der beiden Karlsfelder Ortsteile Nordost und Südwest.

Das Zusammenfügen der Siedlungsbereiche wird zunächst durch ein bauliches Vorhaben erreicht, das sich dem Gedanken einer vernetzenden Grünverbindung zwischen den einzelnen Ortsteilen durch die Ausprägung seines städtebaulichen Maßstabes und die Verwendung der baulichen und gestalterischen Details unterordnet. Festgesetzte Grünflächen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung überlagern und ergänzen Architektur und Verkehrsflächen und integrieren das geplante Vorhaben in das Orts- und Landschaftsbild. Die funktionale Integration wird nicht nur durch die Stärkung des kleinen Nebenzentrums an der Allacher Straße, sondern auch durch die Bereitstellung eines verbindenden Grünzugs, in dem sinnfällige und abwechslungsreiche Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen den bestehenden und künftig geplanten Siedlungsflächen liegen. Da der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans recht eng gefasst ist, wird die Freiflächenkonzeption zunächst nur ansatzweise festgesetzt. Durch die nachrichtlichen Darstellungen außerhalb des Planungsgebietes lässt sich das beabsichtigte Gesamtkonzept aber dennoch ablesen.

Die Festsetzung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen trägt dem Grundsatz nach einem schonenden Umgang mit den Ressourcen und einer Minimierung des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt Rechnung. Im BauGB 2004 ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung der Bauleitplanung in die Umweltprüfung integriert. Sie wird deshalb in Teil 2 der Begründung zusammen mit den entsprechenden Aussagen zur Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung ausführlich dargestellt. Der Nachweis von Ausgleichsflächen für verbleibende Eingriffe in Natur und Landschaft wird mit Hilfe der Entwicklung eines Ausgleichsflächenkonzeptes auf der Grundlage des kommunalen Landschaftsplans, unter Berücksichtigung vorhandener Strukturen, geführt.

7.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Auf die einzelnen Umweltmedien bezogen, ergreift die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans folgende Maßnahmen, um der Grundforderung nach Vermeidung bzw. Verminderung der Eingriffsfolgen zu entsprechen:

Umweltmedien Arten und Lebensräume

- Bereitstellung neuer Lebensräume durch Pflanzgebote
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzungen zur Grundstückseingrünung
- Festsetzungen für Fassaden- und Dachbegrünung
- Hinweise zum Schutz von Vegetationsbeständen

Die in der konzeptionellen Ausgestaltung der Planung formulierten Maßnahmen und Festsetzungen stellen neue Habitate bereit und unterstützen die Strukturvielfalt.

Umweltmedium Boden

- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung von Grundflächen als Höchstmaß
- Festsetzung von Materialien zur Oberflächenbefestigung
- Hinweis zum Schutz des Mutterbodens

Gemäß der konzeptionellen Ausgestaltung des Bebauungsplans kann durch die Errichtung von Baukörpern mit ihren zugehörigen baulichen Nebenanlagen (Zufahrten, Stellplätze etc.) ein Teil der derzeit offenen Fläche überbaut bzw. versiegelt werden. Für diese Flächen gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren.

Umweltmedium Wasser / Grundwasser

- Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien
- Festsetzung von Grundflächen als Höchstmaß
- Festsetzung von Materialien zur Oberflächenbefestigung
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzungen zur Dachbegrünung
- Festsetzungen und Hinweise zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser

Durch die genannten Festsetzungen wird versucht den Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebiets auf ein verträgliches Maß zu beschränken und den Wasserhaushalt durch geeignete Maßnahmen zu regulieren.

Umweltmedium Klima und Luft

- Festsetzung von Grün- und Freiflächen
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umweltmedium Landschafts- / Ortsbild

- grundsätzliches städtebauliches Konzept
- Festsetzung von Grün- und Freiflächen
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.3 Ergebnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

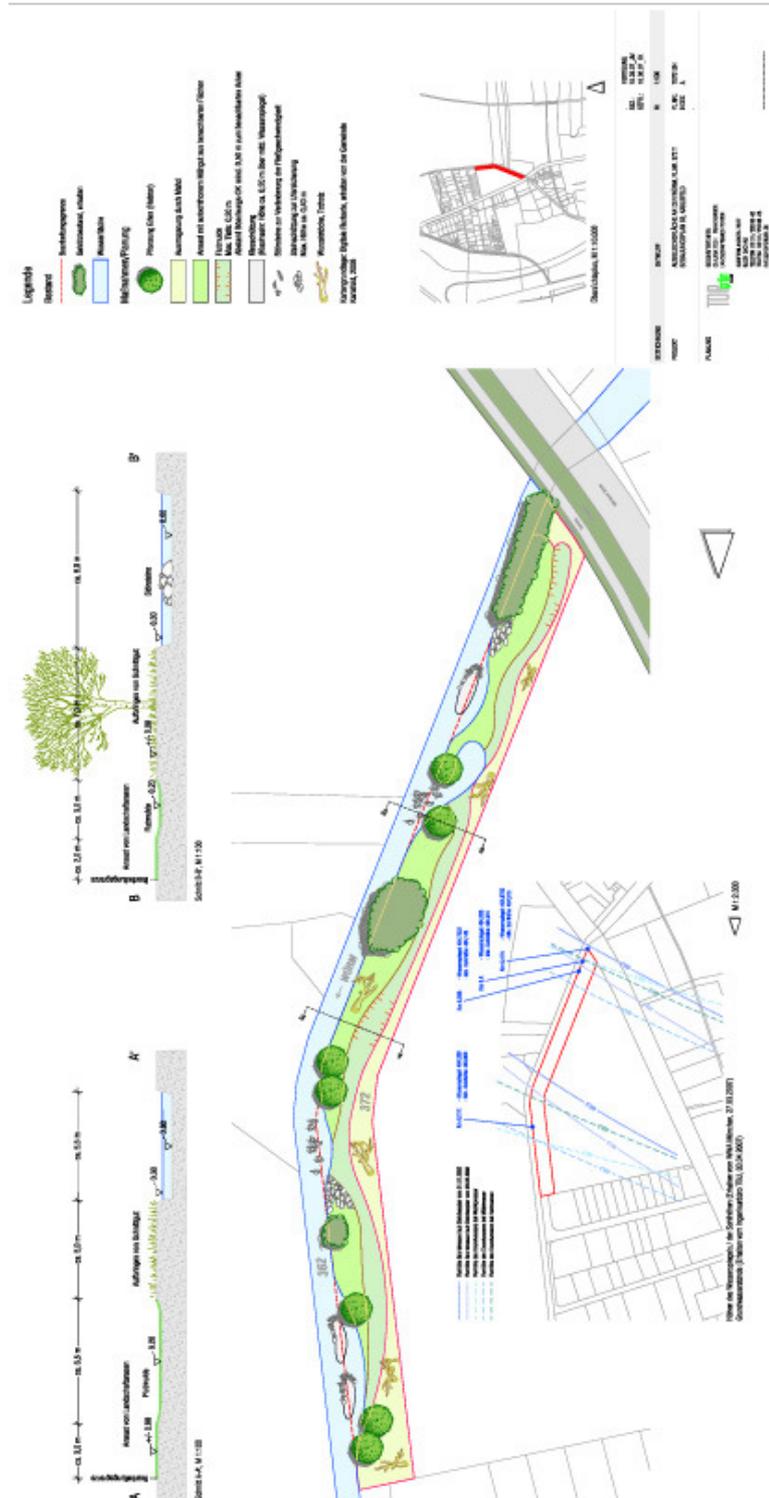
§ 21 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden an Hand von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet (vgl. Umweltbericht).

Der verbleibende, naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf für das Baugebiet SO beläuft sich auf einen Umfang von 3.750 m². Er wird innerhalb des Geltungsbereichs auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 372, Gemarkung Rothschaige, nachgewiesen und als Ausgleichsfläche (Fläche mit Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffsfolgen) planungsrechtlich gesichert. Entwicklungsziel ist die nachhaltige Strukturverbesserung und Redynamisierung eines Gewässerabschnittes der Würm durch die Neuschaffung von kleinräumig differenzierten Standorten im aquatischen, amphibischen und terrestrischen

Milieu. Als Maßnahmen ist eine Aufwertung und Strukturanreicherung der Uferzonen zur Verbesserung der Kontaktzone Wasser-Land vorgesehen. Ziel ist die Schaffung von Lebens- und Habitatraumbedingungen für die naturschutzfachliche Leitart Helm-Azurjungfer. Die Maßnahmen erfolgen in einer engen Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt und der Unteren Naturschutzbehörde.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf für die öffentlichen Verkehrsflächen in einem Umfang von 1.782 m², wird auf dem Ökokonto der Gemeinde, Fl. Nr. 798, Gemarkung Ampermoching, abgebucht. Es stehen ausreichend Flächen zur Verfügung.

Abbildung 1: Planung Ausgleichsflächen an der Würm , topgrün GmbH, Dachau (Plandarstellung ohne Maßstab)



8. Brandschutz

Die Belange des abwehrenden Brandschutzes sowie eine ausreichende Erschließung der Flächen für die Feuerwehr sind berücksichtigt, soweit sie Regelungsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sind.

9. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Durchführung von bodenordnenden Maßnahmen ist nicht vorgesehen.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Weder im Plangebiet noch im näheren städtebaulichen Umfeld befinden sich denkmalgeschützte Bauwerke. Im Planungsbereich muss aber mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Auffinden von Bodendenkmälern gerechnet werden. Auf die Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG), insbesondere Art. 7 und 8 wird hingewiesen. Die ggf. notwendigen Untersuchungen können einen größeren Umfang annehmen und dadurch die Planungsphase deutlich verlängern.

11. Wesentliche Umweltwirkungen

Durch die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 93 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit Getränkemarkt geschaffen, um die Versorgung der Bevölkerung zu verbessern und den Kaufkraftabfluss von Karlsfeld nach Dachau und München einzudämmen. Unter Berücksichtigung und Umsetzung der formulierten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffsfolgen verbleiben durch das Planungskonzept keine dauerhaften nachteiligen Umweltwirkungen in einem mehr als unerheblichen Umfang.

12. Sonstige abwägungsbedürftige Belange

Sonstige, mehr als geringfügige oder schutzbedürftige Belange sind derzeit nicht ersichtlich.

13. Städtebauliche Kennzahlen

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	F =	ca.	15.790 m ²
davon:			
• Baugebiet SO	F =	ca.	9.890 m ²
• öffentliche Verkehrsflächen	F =	ca.	4.820 m ²
• öffentliche Grünfläche	F =	ca.	1.080 m ²
zulässige Grundfläche nach § 19.2 BauNVO als Höchstmaß	F =		2.660 m ²
zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19.2 BauNVO			GRZ 0,27
zulässige Grundfläche einschließlich der Überschreitung bis GRZ 0,8 als Höchstmaß (Versiegelung)	F =		7.912 m ²
nachzuweisender verbleibender Ausgleichsbedarf	F =		5.326 m ²
davon:			
für das Baugebiet SO	F =		3.750 m ²
für die öffentlichen Verkehrsflächen (einschl. F+R)	F =		1.782 m ²

Teil II Umweltbericht

1. Einleitung

Um die erheblichen Auswirkungen der gemeindlichen Planungsabsicht auf die einzelnen Umweltmedien abschätzen zu können, ist eine Umweltprüfung notwendig, die sich auf alle Bereiche mit umweltrelevanten, grünordnerischen und naturschutzfachlichen Inhalten bezieht. Mit der Novellierung des BauGB 2004 ist auch die Abarbeitung des Folgenbewältigungsprogramms der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in die Umweltprüfung inhaltlich integriert. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im nachfolgenden Umweltbericht zusammengefasst.

1.1 Kurzdarstellung des Plangebietes sowie von Zielen und Inhalten des Bebauungsplans

Der ca. 15.790 m² große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 93 liegt nördlich der Allacher Straße und westlich der Münchhausenstraße. Das Planungsgebiet wird geprägt von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen, die eine deutliche ablesbare Zäsur zwischen den Siedlungsbereichen Karlsfeld-Nordost und Karlsfeld-Südwest bilden. Die am südlichen Rand verlaufende Allacher Straße spielt eine wichtige Rolle als innerörtliche Hauptverkehrsstraße und weist eine dementsprechend hohe Verkehrsbelastung auf.

Die Gemeinde Karlsfeld beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 ihre städtebauliche Innerortsentwicklung unter Beachtung der Bestandssituation an der Allacher Straße zu arrondieren. Durch die Festsetzung eines Sondergebiets (SO) "großflächiger Einzelhandel" wird das Vorhaben eines Lebensmittel- und Getränkemarktes planungsrechtlich gesichert. Der Bebauungsplan regelt zudem die Lage der Gebäudekubaturen durch die Festsetzung von Bauräumen und das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von Grundflächen als Höchstmaß. Die beiden Bauräume weisen unterschiedliche Größenordnungen auf: Einem Bauraum wird eine Grundfläche von 1.950 m² als Höchstmaß zugeordnet, dem anderen eine Grundfläche von 710 m². Zudem wird die Höhenentwicklung durch die Festsetzung von Wandhöhen bestimmt. Ergänzt werden diese grundlegenden Vorschriften durch Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sowie zur sonstigen Nutzung der Grundstücksflächen.

1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die sog. Bodenschutzklausel dient dem Schutz der Freifläche vor einem übermäßigen Flächenverbrauch, aber auch dem Schutz sonstiger ökologischer Bodenfunktionen. Als praktische Konsequenz aus den Anforderungen der Bodenschutzklausel unterliegen Bauleitpläne einer Darlegungspflicht zum Umfang der Bodeninanspruchnahme sowie deren Notwendigkeit. Der Regelungsinhalt des Bebauungsplans Nr. 93 legt Bodennutzungen in folgendem Umfang fest:

Fläche des Geltungsbereichs:	F = ca.	15.790 m ²	100,0 %
• Baugebiet SO	F = ca.	9.890 m ²	62,6 %
• öffentliche Verkehrsflächen, Bestand	F = ca.	880 m ²	5,6 %
• öffentliche Verkehrsfläche, Planung	F = ca.	3.940 m ²	25,0 %
• öffentliche Grünfläche	F = ca.	1.080 m ²	6,8 %

Gemäß § 17 BauNVO festgesetzte Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung:

$$\text{SO, Höchstmaß GRZ 0,8} \quad F = 9.890 \text{ m}^2 \times 0,8 \quad = \quad 7.912 \text{ m}^2$$

Da § 19 Abs. 4 BauNVO eine Kappungsgrenze von GRZ 0,8 festlegt, beträgt die maximal zulässige Grundfläche einschließlich zulässiger Überschreitungen $F = \text{ca. } 7.912 \text{ m}^2$

Für das Bauland (SO) setzt der Bebauungsplan Nr. 93 eine höchstzulässige Grundfläche von insgesamt 2.260 m² fest. Hieraus errechnet sich eine zulässige Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO im Bauland (SO) als Höchstmaß GRZ 0,27. Die festgesetzte Grundfläche der baulichen Anlagen darf durch die Grundflächen von untergeordneten Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie durch die Grundflächen von Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten um bis zu einer GRZ 0,8 überschritten werden. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO beträgt die zulässige Gesamtgrundfläche demnach als Höchstmaß $F = 7.912 \text{ m}^2$.

Der Anteil der höchstzulässigen, in der Planfolge versiegelbaren, bzw. überbaubaren Fläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 93 beträgt (berücksichtigt sind Baulandflächen sowie die öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich Straßenbegleitgrünflächen) ca. 12.732 m², was einem Versiegelungsgrad von 80,6 % entspricht.

Der Mindestanteil an Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 93, die in der Planfolge nicht versiegelt bzw. überbaut werden dürfen, berücksichtigt sind die öffentlichen Grünflächen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, beträgt ca. 3.058 m², was einem Anteil von 19,4 % entspricht.

Eine Fläche von ca. 880 m² (5,6 % des Geltungsbereichs) ist derzeit bereits versiegelt (Allacher Straße), d.h. 11.852 m² derzeit unversiegelte Bodenflächen werden durch die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 93 als neue Verkehrsflächen oder Baulandflächen planungsrechtlich gesichert und können in der Planfolge entsprechend überbaut bzw. versiegelt werden, was einem Anteil von 75,0 % des räumlichen Geltungsbereichs entspricht. Eine Fläche von 3.058 m² (19,4 % des Geltungsbereichs) muss von jeglicher Bebauung und Versiegelung freigehalten werden.

Bewertung:

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 93 geplanten baulichen und sonstigen Nutzungen sind als Beitrag zum städtebaulichen Leitbild der Innerortsentwicklung zu sehen. Die Festsetzung des Sondergebiets (SO) großflächiger Einzelhandel steht in einem engen funktionalen Bezug zum Nebenzentrum Allacher Straße / Münchner Straße (B 304). Sie soll der zunehmenden Unterversorgung im örtlichen Warenangebot in diesem Bereich entgegenwirken und der Gemeinde helfen ihren Versorgungsauftrag auch künftig aufrecht erhalten zu können. Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 93 festgesetzten Bau- und Verkehrsflächen sind in dem ermittelten Umfang für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Karlsfeld, entsprechend den oben dargelegten Zielvorstellungen notwendig und angemessen.

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Für das Bebauungsplanverfahren sind die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes sowie die Anforderungen der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 2 Abs. 4 und 2a BauGB beachtlich. Daneben finden die Bestimmungen des Bayerischen Naturschutzgesetzes, des Bundesnaturschutzgesetzes, des Straßen- und Wegerechts sowie der Immissionsschutzgesetzgebung und der Abfall- und Abwassergesetzgebung Berücksichtigung. Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln und in Einklang mit den bindenden Vorgaben der bestehenden Raumordnungsziele zu bringen. In die rechtswirksame Fassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Karlsfeld vom 20.08.1984 ist der damalige Landschaftsplan mit seinen wichtigen Aussagen integriert. Die Gemeinde Karlsfeld hat das Landschaftsarchitekturbüro Luska, Karrer und Partner, Dachau, beauftragt einen neuen kommunalen Landschaftsplan zu erstellen, der letztendlich in die 9. Änderung des FNP integriert werden soll. Der Entwurf liegt derzeit in der Fassung von November 2004 vor. Er sieht für das Planungsgebiet folgende Grundsätze und Ziele vor:

- *Sicherung und Entwicklung der natürlichen Standortverhältnisse (Boden, Wasser, Luft, Klima);*
- *Schutz und Sicherung der wildlebenden Pflanzen- und Tierwelt;*
- *Sicherung einer nachhaltigen Nutzbarkeit der Landschaft als wesentlichste Grundlage des menschlichen Lebens;*
- *Erhalt und Wiederherstellung eines intakten Landschaftsbildes;*
- *Vermeidung bzw. Reduzierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft;*

Die Aussagen des Landschaftsplans, welche unmittelbar die geplante Innerortsentwicklung berühren sind in die Änderung 8 d des Flächennutzungsplans eingearbeitet. Im Rahmen des Entwicklungsgebots aus § 8 Abs. 2 BauGB berücksichtigt der Bebauungsplan diese Vorgaben.

Die Darstellungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung stehen der geplanten Entwicklung ebenso wenig entgegen, wie die fachlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung wurden im Rahmen einer Umweltprüfung in dem nach Maßgabe des Baugesetzbuches erforderlichen Umfang

untersucht und werden im vorliegenden Umweltbericht ausführlich erläutert. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in die Abwägungsentscheidung zum Bebauungsplan eingeflossen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Ziel der Bestandsaufnahme ist es zunächst, die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Zur differenzierten Beurteilung möglicher Auswirkungen der beabsichtigten Bodennutzung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden die von Veränderungen betroffenen Schutzgüter und deren Funktionszusammenhänge untersucht. Die Aussagen orientieren sich an der zur Zeit der Ausarbeitung vorhandenen Datenlage. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt dabei verbal-argumentativ. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird zudem für die einzelnen Umweltmedien eine Klassifizierung des Untersuchungsbereichs in drei Kategorien, nämlich in Gebiete geringer (Kategorie I), Gebiete mittlerer (Kategorie II) und Gebiete hoher (Kategorie III) Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durchgeführt.

2.1 Bestandsaufnahme, Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltwirkungen in der Planfolge

Schutzgut Mensch

Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch sind insbesondere die Themenbereiche Immissionen und Erholungsfunktion des Plangebietes zu untersuchen.

Jedes Planergebnis kann sich durch nachteilige Immissionen aller Art mittelbar auf den Menschen auswirken. Dies gilt sowohl für neu zugelassene emittierende Nutzungen (z.B. neue Bauflächen, neue Verkehrsflächen etc.), die bestehende oder gleichfalls neu zugelassene Wohnnutzungen beachtlichen Immissionen aussetzen können, als auch vorhandene oder neu zugelassene Wohnnutzungen, die ihrerseits bereits bestehenden Immissionen ausgesetzt werden.

Die derzeit bereits bestehende Belastung des Areals, insbesondere durch Verkehrslärm (Allacher Straße), verkehrsbedingte Luftschadstoffe sowie mögliche Gerüche bewegen sich in einem für ein Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" üblichen Umfang und überschreiten keine Zumutbarkeitsgrenzen oder gesetzlich festgelegten Grenzwerte. Für die Kunden des künftigen Lebensmittelmarktes sowie für die dort Beschäftigten werden sich durch die Umsetzung des Vorhabens die Belastung durch Immissionen nicht in einem beachtlichen Umfang erhöhen. Für die in der Nachbarschaft bereits wohnende Bevölkerung sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung negative Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Geräusch- und Geruchsmissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild) in einem mehr als erheblichen Umfang nicht zu erwarten. Das Plangebiet selbst, sowie das unmittelbare und weitere Umfeld stellen aufgrund der bisherigen Nutzung (intensive Landwirtschaft) kein Areal dar, das eine besondere Erholungsnutzung aufweisen würde. Ein Verlust wohnungsnahen Erholungsraums wird durch die Planungsabsicht nicht bewirkt.

Beeinträchtigung durch Lärm

Das Planungsgebiet wird im Süden von der Allacher Straße erschlossen, die derzeit eine Verkehrsbelastung von ca. 12.500 bis 14.000 Kfz/Tag aufweist. Die bereits bestehenden Nutzungen (Wohnen, Altenheim, Läden und Gastronomie, Bürgerhaus, evangelische Kirche St. Kornelius) sowie die im Rahmen der Innerortsentwicklung geplanten künftigen Nutzungen sind in einem erheblichen Maße durch verkehrsbedingte Emissionen der Allacher Straße vorbelastet.

Die Gemeinde Karlsfeld schafft im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscount- und eines Getränkemarktes an der sog. Südwestparallele. Nach der Errichtung des Bauvorhabens sind in diesem Bereich zusätzliche Geräuschmissionen durch Pkw-Park- und -Fahrgeräusche und die Lkw-Anlieferung zu erwarten, welche auf die bestehende schutzbedürftige Bebauung, insbesondere das nahe gelegene Altenpflegeheim an der Münchenhausenstraße und die ca. 100 m entfernte Wohnbebauung an der Würmstraße einwirken können. Im Rahmen der Innerortsentwicklung ist zudem in der näheren Umgebung des Sondergebiets (SO) "großflächiger Einzelhandel" ein Heranrücken von schutzwürdigen Wohnnutzungen geplant. Um die bereits bestehenden und künftig zu erwartenden

Geräuschimmissionen beurteilen zu können, wurde das IB Andreas Kottermair, Altomünster, beauftragt eine schalltechnische Verträglichkeitsprüfung (Nr. 2574/2005-PT) vorzunehmen.

In diesem Gutachten wurden sowohl für die bestehenden als auch für die geplanten Nutzungen Beurteilungspegel berechnet und hinsichtlich der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die Beurteilungszeiten "Tagzeit" und "Lauteste Nachtstunde" überprüft. Dem Seniorenheim wurde dabei wegen des bedeutenden Pflegeanteils abweichend von seiner Einstufung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) der höhere Schutzstatus eines reinen Wohngebietes (WR) als Beurteilungsgrundlage zugestanden. Die Studie gelangt zu dem Ergebnis, dass für das Altenheim und für die in der Umgebung im Rahmen der Innerortsentwicklung geplante Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte nur eingehalten werden können, wenn an der Nordostseite des Grundstücks für den Lebensmittel- und Getränkemarkt eine 4 m hohe Lärmschutzwand errichtet wird und keine Lkw-Warenanlieferung zur Nachtzeit erfolgt. Die entsprechenden Regelungen sind im Bebauungsplan getroffen.

Hinsichtlich der Lärmimmissionen, die durch den Fahrzeugverkehr des Einkaufsmarktes bedingt auf den umliegenden öffentlichen Straßen zu erwarten sind, gelangt die Verträglichkeitsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass auch bei der Realisierung von zusätzlicher Wohnbebauung keine Konfliktsituation zu erwarten ist, da mit einer Verletzung des Spitzenpegelkriteriums nicht zu rechnen ist.

Bewertung / Umweltwirkungen in der Planfolge

Die Ergebnisse der schallschutztechnischen Verträglichkeitsprüfung bestätigen, dass durch entsprechende Maßnahmen der Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gewährleistet werden kann. Im Bebauungsplan werden entsprechende Regelungen getroffen.

Geruchsimmissionen und Abfallentsorgung

Grundsätzlich sind für den Geltungsbereich Geruchsimmissionen in einem für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb üblichen Umfang zu erwarten und hinnehmbar. Richt- oder Grenzwerte werden weder erreicht noch überschritten. Durch die Zuordnung der Bauflächen zueinander sowie die vorhandene Nutzung sind unzumutbare Geruchsimmissionen auszuschließen. Solange die umgebenden Flächen noch landwirtschaftlich genutzt werden, können temporär landwirtschaftliche Geruchsimmissionen auftreten, die sich aber in einem hinnehmbaren Rahmen bewegen. Die aufgrund der künftigen Nutzung entstehenden Abfälle werden ordnungsgemäß gesammelt und entsorgt bzw. dem Wiederverwertungskreislauf zugeführt.

Bewertung / Umweltwirkungen in der Planfolge

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch Geruchsemissionen oder durch ungeordnete Abfallentsorgung sind nach Realisierung der Planung nicht zu erwarten.

Luftschadstoffe

Da die Verkehrsuntersuchung Karlsfeld für den Prognosezeitraum 2015 keine wesentliche Verkehrszunahme auf der Allacher Straße und auch für die sog. Südwestparallele einen relativ geringen Verkehrsumfang von ca. 2.800 Kfz/Tag ermittelt hat, ist davon auszugehen, dass sich die Vorbelastung durch Abgase und Feinstäube nicht weiter erhöhen wird.

Bewertung / Umweltwirkungen in der Planfolge

Die Vorbelastung mit Luftschadstoffen setzt sich aus der sog. Hintergrundbelastung und der durch den Verkehr auf der betreffenden Straße verursachten Zusatzbelastung zusammen. Die, durch den Erlass der 33. BImSchV außer Kraft gesetzte, 23. BImSchV legte Konzentrationswerte für bestimmte Kfz-bedingte Luftverunreinigungen, nämlich Stickstoffdioxid, Ruß und Benzol, fest. Diese Werte werden im vorliegenden Planungsfall als Orientierungswerte herangezogen, um eine Grobabschätzung gesundheitlicher Risiken durch Kfz-bedingte Schadstoffe zu ermöglichen. Ein Erreichen der, in der außer Kraft gesetzten 23. BImSchV festgelegten Orientierungswerte allein durch den Straßenverkehr kommt in der Regel erst bei einer sehr hohen Verkehrsbelastung in Betracht, die sich in einem Bereich nahe 20.000 Kfz/Tag und mehr bewegt. Ein Überschreiten von Zumutbarkeitsgrenzen oder gar eine gesundheitliche Gefährdung durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe kann für das Planungsgebiet nach dem augenblicklichen Kenntnisstand ausgeschlossen werden, da die Verkehrsbelastung der Allacher Straße deutlich weniger als 20.000 Kfz/Tag beträgt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, d.h. dass ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen sind.

Die Lage des Planungsgebiets an der relativ stark befahrenen Allacher Straße, der direkten Nachbarschaft zur Ortslage sowie seine intensive ackerbauliche Nutzung stellen für Tierarten einen eher lebensfeindlichen Standort dar. Bedeutende faunistischen Vorkommen sind deshalb nicht festzustellen. Die Vegetation ist ebenfalls geprägt durch die derzeit intensive menschliche Nutzung der Flächen. Sie besteht überwiegend aus Feldfrüchten, wie Mais und Getreide. Entlang der Allacher Straße sind alleearartig Straßenbäume gepflanzt. Ohne menschliche Einflussnahme auf die Natur würde sich (nach Seibert, 1965) im Planungsgebiet auf den grundwasserfernen Böden ein Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum) entwickeln.

Bewertung / Umweltwirkungen in der Planfolge

Im vorliegenden Planungsumgriff findet man überwiegend Ackerbiotope. Dabei handelt es sich um hochgradig durch permanente menschliche Nutzung geprägte Lebensräume, auf denen durch regelmäßige Bodenbearbeitung, Pestizideinsatz und monostrukturellen Aufbau mit lange Zeit des Jahres unbedecktem Boden extreme Lebensbedingungen herrschen, so dass Flora und Fauna stark verarmt sind. Für den Artenschutz spielen sie nur eine geringe Rolle (z.B. als Nahrungs- und Deckungsraum für Tiere) und bergen sogar das Potenzial einer gewissen Belastung für den Naturhaushalt durch Nährstoff- und Schadstoffeintrag, weshalb Eingriffe in die Pflanzenwelt und die Lebensräume von Tieren im Planungsgebiet nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen führen. (Bewertungskategorie I, oberer Wert). Die Umsetzung des Bebauungsplans verändert aber dennoch die abiotischen und biotischen Standortverhältnisse gegenüber dem derzeitigen Zustand, was einen teilweisen Funktionsverlust der Flächen als Lebens- und Teillebensraum (z.B. Verlust von Nahrungsraum, Deckungsraum etc.) für Tier- und Pflanzenarten zur Folge haben wird. Unter Beachtung der Regelungen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen im Bebauungsplan ist durch die Planungsabsicht der Gemeinde aber insgesamt nur eine geringe negative Wirkung auf das Umweltmedium „Tiere und Pflanzen“ zu erwarten. Vorkommen von gemeinschaftsrechtlich, besonders oder streng geschützten Arten sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht nachgewiesen.

Schutzgut Boden (Geologie)

Das Gebiet der Gemeinde Karlsfeld liegt in seiner Gesamtheit im Bereich der Münchner Schotterebene und ist damit Teil des Naturraums "Isar-Inn-Schotterplatten". Dieser Naturraum ist durch ein vorwiegend ebenflächiges, nach Norden hin leicht geneigtes Schotterfeld, das durch fluvio-glaziale Ablagerungen der Würmeiszeit entstanden ist, charakterisiert. Abhängig von den anstehenden Ausgangsgesteinen, der Lage, Exposition und den klimatischen Verhältnissen bildete sich ein kleinteiliges Mosaik unterschiedlicher Bodentypen aus.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich am Rande der Würmaue im Bereich eines grundwasserfernen, humusreichen, aus carbonatreichem Schotter entstandenen Bodentyps (Pararendzina). Die Pararendzina ist flachgründig mit einer schwach bis mäßig sauren Bodenreaktion. Sie besitzt eine hohe Durchlässigkeit und ein geringes Filtervermögen mit einer mittleren Sorptionskapazität und bietet gute Erzeugungsbedingungen für die Landwirtschaft.

Bewertung / Umweltwirkungen in der Planfolge

Die derzeit unversiegelten und landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen besitzen allgemein eine besondere klimaökologische Ausgleichsfunktion sowie eine besondere Funktion hinsichtlich der Abflussregulation, Grundwasserneubildung und Retention. Die Überprägung der Böden im Planungsgebiet durch intensive landwirtschaftliche und verkehrliche Nutzungen ist aber als eine Vorbelastung zu beurteilen, weshalb nur eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vorliegt (Bewertungskategorie I, oberer Wert).

Mit der Änderung des Bodennutzungskonzeptes wird aber dennoch ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet, da in der Planfolge Flächen in einer Größenordnung von ca. 12.732 m² versiegelt werden dürfen. Aus dieser Tatsache leiten sich für das Baugebiet maßgebliche Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab.

Aufgrund der bisherigen Nutzung der Flächen ergeben sich keinerlei Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von bodengefährdenden Stoffen oder Altlasten.

Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu gestalten, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Natürliche Fließgewässer sowie Hang- oder Sickerwässer sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 93 nicht vorhanden. Die Grundwasserverhältnisse sind bestimmt durch den geologischen Aufbau der Münchener Schotterebene. Im Gemeindegebiet Karlsfeld befindet sich im Ortsteil Rothschaige eine Grundwassermessstation des WWA Freising. Der Grundwasserhorizont befindet sich dort im Mittel ca. 1,50 bis 2,00 m unter der Geländeoberkante. Genauere Angaben zur Grundwassersituation unmittelbar innerhalb des Planungsgebietes können nicht gemacht werden.

Bewertung / Umweltwirkungen in der Planfolge

Die in der Planfolge mögliche Versiegelung von Bodenflächen stellt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser durch eine Verringerung des Grundwasserdargotspotentials dar. Durch das vergleichsweise hoch anstehende Grundwasser, die dadurch bedingte geringe Filterstrecke und das geringe Filtervermögen des anstehenden Bodens besteht eine mäßige Empfindlichkeit des Grundwasserkörpers gegenüber Schadstoffeinträgen.

Die derzeit unversiegelten Flächen leisten aufgrund ihrer Funktion hinsichtlich Abflussregulation, Grundwasserneubildung und Retention einen nicht unerheblichen Beitrag zum Wasserhaushalt (Bewertungskategorie I, oberer Wert). Wegen der in der Planfolge verbundenen Flächenversiegelung ist eine Reduktion der Oberflächenversickerung als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen. Einer ebenso erheblichen Umweltauswirkung kommt einem möglichen Eindringen von Fundamenten und Unterbauungen der künftigen Baukörper in den hoch anstehenden Grundwasserkörper bei. Unter Beachtung der Regelungen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen im Bebauungsplan sind durch die Planungsabsicht der Gemeinde mäßig erhebliche, negative Umweltwirkungen auf das Umweltmedium Wasser zu erwarten.

Klima / Luft

Großräumig liegt das Gemeindegebiet Karlsfeld im mäßig feuchten und mäßig kühlen Klimabezirk des Voralpenlandes. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt bei ca. 850 mm, die Jahresmitteltemperatur bei etwa 7,5° C. Bis auf die relativ große Nebelhäufigkeit weist das Großklima keine Besonderheiten auf. Für die Aussagen des Bebauungsplans ist aber weniger das Großklima als vielmehr das Geländeklima von Bedeutung. Abhängig von der Geländeform, den Bodenverhältnissen, der Exposition und der Flächennutzung ergeben sich unterschiedliche kleinklimatische Wirkungen. Ackerflächen tragen zu einer verstärkten Kaltluft-, Frost- und Nebelbildung bei (Kaltluftentstehungsgebiet) und besitzen ein ungestörtes Freilandklima. Bebaute Gebiete mit einem hohen Anteil an versiegelten Flächen (Baukörper, asphaltierte Straßen und Wege, Zufahrten, Parkplätze oder Hofflächen sowie weitgehend vegetationslose oder -arme Flächen) hingegen bewirken eine stärkere Aufheizung der umgebenden Luft. Im Falle der Bebauung von Offenlandbereichen sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung und einer abnehmenden Luftzirkulation zu erwarten. Das ursprüngliche Freilandklima verschiebt sich in Richtung Stadtklima. Auf die bestehenden Vorbelastungen mit Luftschadstoffen im Planungsgebiet ist bereits hingewiesen worden.

Bewertung / Umweltwirkungen in der Planfolge

Ein Teil des Untersuchungsgebiets besitzt derzeit noch ein ungestörtes Freilandklima mit einer besonderen klimaökologischen Ausgleichsfunktion für die angrenzenden bebauten Gebiete (Bewertungskategorie I, oberer Wert). In der Planfolge geht diese Ausgleichsfunktion verloren und ruft dadurch eine nicht unerhebliche Umweltwirkung hervor.

Da das Plangebiet im Süden durch die relativ stark befahrene Allacher Straße begrenzt wird, sind zudem Vorbelastungen und Empfindlichkeiten für die Klima- und Luftsituation aus Verkehrsemissionen zu verzeichnen. Es handelt sich insbesondere um die Schadstoffe Benzol, Ruß, NO₂, und CO₂.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Neben dem bereits angesprochenen Leistungsvermögen des Naturhaushalts enthält die räumliche Umwelt auch ein strukturelles Schutzgut, das auf das sinnliche Erleben durch den Menschen gerichtet ist und sich u.a. auch in ihrem Erholungspotenzial äußert. Unter Landschaftsbild wird die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft verstanden, wobei das Ortsbild einen räumlichen Ausschnitt, bezogen auf den Siedlungsbereich darstellt. Das Landschaftsbild umfasst alle wesentlichen Strukturen der Landschaft, ungeachtet, ob sie historisch oder aktuell, ob sie natur- oder kulturbedingt sind. Gleiches gilt auch für das Ortsbild, wenngleich der kulturelle Eintrag hierbei überwiegt. Dadurch, dass das Landschafts- und Ortsbild subjektiv wahrgenommen werden, sind nicht nur die Strukturen, sondern auch deren Bedeutungsgehalte wesentlich. Neben den Einzelelementen des Landschafts- und Ortsbildes spielt ihre Zusammenschau eine wichtige Rolle (Ensemblewirkung, Raumqualitäten).

Das Planungsgebiet ist überwiegend eben und fällt ganz geringfügig von Süden nach Norden ab. Es ist von Süden (Allacher Straße) her einsehbar und stellt einen Teil einer großräumigen Freifläche zwischen den beiden Karlsfelder Hauptsiedlungsbereichen Nordost und Südwest dar. Die landwirtschaftlich genutzte Freifläche wird im Osten durch die vorhandene Block-Bebauung mit vorgelagertem Straßenbegleitgrün an der Münchhausenstraße begrenzt, im Süden durch die alleeartig begrünte Straße selbst. Nach Norden leitet eine Freifläche östlich am Eichinger Weiher vorbei in den offenen Landschaftsraum des Dachauer Moores. Die Landschaft wirkt zwar sehr ausgeräumt, ermöglicht aber weite Blickbeziehungen.

Ortsbildprägend ist der benachbarte Baukomplex mit dem Altenheims St. Bonifatius, der mit seiner markanten Geschossstruktur eine deutlich ablesbare Raumkante bildet. Auf der Südseite der Allacher Straße sind besonders das Terrassenhaus der 60-er Jahre sowie der Kirchturm der aus Backstein errichteten evangelischen Kirche St. Kornelius zu nennen. Eine jüngere Form siedlungsstruktureller Ausprägung im Sinne der Gartenstadt Karlsfeld mit kleinteiligen, rot bedachten, verdichteten Einfamilienhäusern auf lebendigem Stadtgrundriss und mit sehr ausgeprägter Begrünung liegt „schräg gegenüber“ südlich der Allacher Straße und stellt hier einen wirkungsvollen „Ortsrand auf Zeit“ dar.

Bewertung / Umweltwirkungen in der Planfolge

Da das Planungsgebiet und seine unmittelbare Umgebung durch die intensive landwirtschaftliche, bauliche und verkehrliche Nutzung stark anthropogen überformt ist, ist sein Landschaftspotenzial nur schwach ausgebildet. Die charakteristische Eigenart des Planungsgebiets liegt fast ausschließlich in seinen geländemorphologischen Vorgaben (überwiegend ebenes Gelände), die eine weitreichende Einsehbarkeit des Geländes ermöglichen. Aufgrund der Strukturarmut ist das Erholungspotenzial kaum vorhanden. (Bewertungskategorie I, oberer Wert). Die Umweltwirkungen der Planung hinsichtlich dem Umweltmedium Landschaftsbild sind insgesamt als gering zu bewerten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind z. B. Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung wie architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze zu verstehen, aber auch andere Güter und Gegenstände, deren Nutzbarkeit in der Planfolge durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Mit Schreiben vom 02.04.2008 weist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege darauf hin, dass wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der im Umfeld gelegenen Bodendenkmäler (Inv. Nr. 17734/010, Inv. Nr. 17734/0084 und Inv. Nr. 17734/0123) mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Auffinden von weiteren Bodendenkmälern im Plangebiet zu rechnen ist.

Bewertung / Umweltwirkungen in der Planfolge

Durch die Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes ist gewährleistet, dass eine Beeinträchtigung von Kulturgütern in der Planfolge nicht bewirkt wird. Allerdings können die ggf. notwendigen Untersuchungen einen größeren Umfang annehmen und dadurch Kosten verursachen sowie die Planungsphase deutlich verlängern.

Darüber hinaus ergibt sich in der Planfolge ein gewisser Verlust von landwirtschaftlich ertragreichen Böden, der eine geringe negative Umweltwirkung entfaltet.

2.2 Umweltrelevante Beeinträchtigungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist in der Planfolge mit folgenden umweltrelevanten Beeinträchtigungen zu rechnen, die sich in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen differenzieren lassen.

Baubedingte Wirkfaktoren

- Flächenbeanspruchung durch Baustelleneinrichtung, Lagerplätze und Baustraßen
- baubedingte Emissionen durch Baustellenverkehr, Baustellenlärm, Staub etc.
- im Bereich von Bodenaufschlüssen mögliches Eindringen von wassergefährdenden Stoffen ins Grundwasser

Bei den baubedingten Auswirkungen handelt es sich im Rahmen der Realisierung der Planung insbesondere um Bodenverdichtungen durch schwere Baugeräte, Bodenumlagerungen sowie Lärm, Erschütterungen, mechanische Beschädigungen der vorhandenen Vegetation, Staub und Abgasbelastungen, verursacht durch den Einsatz von Baumaschinen und Transportfahrzeugen. Die Auswirkungen des Baubetriebs bleiben bei fachgerechter Ausführung zwar zeitlich auf die einzelnen Bauphasen beschränkt, es kann jedoch gerade bei umfangreichen Bauarbeiten zu erheblichen Belastungen von Natur und Landschaft und der Bewohner des östlich anliegenden Altenheims an der Münchhausenstraße kommen.

Anlagenbedingte Wirkfaktoren

- Zerstörung eines offenen Lebensraums durch teilweise Überbauung und Versiegelung
- Verlust der natürlichen Ertragsfähigkeit des Bodens im Untersuchungsgebiet
- Verlust von unversiegeltem Boden
- Trenn- und Barrierewirkung des künftigen Baugebiets einschließlich der Erschließungsstraße im Übergang zum offenen Landschaftsraum, Einschränkung bzw. Einengung der Blickbeziehungen
- Unterbrechung der Austausch- und Wechselwirkungen zwischen benachbarten Teillebensräumen
- funktionale Zusammenführung von bisher getrennten Ortsteilen durch eine städtebauliche Umstrukturierung und die Schaffung nebenzentraler Einrichtungen
- Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushalts sowie des Klimapotenzials und der Lufthygiene durch großflächige Überbauung und Versiegelung

Die anlagebedingten Auswirkungen führen zu dauerhaften Flächenverlusten durch Überbauung und Versiegelung. Des Weiteren kann es zu Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts und des Landschaftsbildes sowie zu Veränderungen des Geländeklimas kommen.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- Beeinträchtigung der Schutzgüter Klima/Luft, Boden, Wasser durch betriebsbedingte Schadstoffeinträge im Rahmen der gesetzlichen Grenzwerte und Bestimmungen
- Beeinträchtigung durch Lärmemissionen, Erschütterungen, Licht und visuelle Störreize
- die anfallenden Abwässer und Abfälle werden sich in Menge und Zusammensetzung im für Handelsbetriebe üblichen Umfang bewegen und werden ordnungsgemäß entsorgt.

Als betriebsbedingte Auswirkungen sind verkehrs- und betriebsbedingte Emissionen (Lärm, Licht, Abgase, Stäube, Abwässer) zu nennen, die sich aber in einem für die Festsetzung Sondergebiet (SO) "großflächiger Einzelhandel" üblichen Umfang bewegen werden.

2.3 Zusammengefasste Umweltwirkungen

Aufgrund der derzeitigen intensiven Bewirtschaftung der Böden einerseits und der verkehrlichen Nutzung andererseits besteht bereits eine gewisse Vorbelastung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes / Ortsbildes. Im Planungsgebiet ist durch die Änderung des Bodennutzungskonzeptes und die geplante Nutzung als Standort für großflächigen Einzelhandel eine Verstärkung der erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Umweltwirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate.

Aufgrund der künftig möglichen Bebauung des Planungsgebiets ist eine neue Prägung des Landschaftsbildes und damit eine neue Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft zu erwarten. In der nachfolgenden Tabelle sind die wesentlichen Wechselwirkungen der betrachteten Schutzgüter zusammenfassend dargestellt:

Schutzgut	Erheblichkeit von			Ergebnis
	baubedingten Auswirkungen	anlagenbedingten Auswirkungen	betriebsbedingten Auswirkungen	
Klima / Luft	gering bis mäßig	gering bis mäßig	gering bis mäßig	gering bis mäßig
Boden	mäßig	mäßig	mäßig	mäßig
Grundwasser	mäßig	mäßig	gering	gering bis mäßig
Oberflächengewässer	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Mensch / Lärm	gering bis mäßig	gering bis mäßig	gering	gering bis mäßig
Mensch / Erholung	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

3. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 93 ist ein raumgreifender Prozess verbunden, der durch die Inanspruchnahme von Grund und Boden auch die Themenkreise Umweltschutz und Umweltvorsorge in der dargestellten, vielfältigen Weise berührt. Insbesondere betroffen sind durch das geplante Bodennutzungskonzept unvermeidliche Eingriffe in Natur und Landschaft, Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt, auf das Geländeklima und die Lufthygiene sowie Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Wohn- und Arbeitsbevölkerung. Diese durch eine städtebauliche Planung beeinflussten Veränderungen der örtlichen und überörtlichen Umweltqualität werden mit Mitteln der Planung in der Weise gesteuert, dass nachhaltige Beeinträchtigungen von Menschen und Naturhaushalt möglichst vermieden und, soweit unvermeidbar, durch geeignete Maßnahmen vermindert und kompensiert werden. Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans berücksichtigt das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden dadurch, dass für die künftig möglichen Bau- und Verkehrsflächen weder sog. Konflikt- noch Ausschlussflächen in Anspruch genommen werden. Das Bebauungsplankonzept stellt eine sinnfällige Ergänzung des städtebaulichen Leitbildes dar, indem es hilft sowohl die städtebauliche als auch die funktionale Struktur der Gemeinde nachhaltig zu verbessern.

3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Sollte die Planung nicht durchgeführt werden, würde der Landschaftscharakter in der heutigen Form weiter bestehen und die Flächen würden aufgrund ihrer Ertragskraft weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Allerdings würden auch die aus den vorherrschenden Nutzungen resultierenden, bereits bestehenden Beeinträchtigungen und städtebaulichen Defizite sowie die zunehmende Unterversorgung im örtlichen Warenangebot und der damit verbundene Kaufkraftabfluss aus Karlsfeld nach Dachau und München bestehen bleiben.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Bei der konkreten Festlegung des Plankonzeptes dienen Vermeidungsmaßnahmen dazu, durch eine möglichst natur- und landschaftsschonende Ausgestaltung der Festsetzungen die nachteiligen Eingriffsfolgen zu minimieren. Bei der Prüfung der Vermeidungsmaßnahmen geht es nicht darum, die Planung in ihrer konkret gewählten konzeptionellen Ausgestaltung zu "vermeiden" oder im Interesse von Natur und Landschaft wesentliche Abstriche an den Planzielen vorzunehmen, sondern darum, die Details der Festsetzungen auf eine möglichst schonende Behandlung der Belange von Natur und Landschaft hin auszurichten. Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollten dabei insbesondere die am stärksten beeinträchtigten Umweltmedien bzw. Schutzgüter betreffen.

4.1 Umweltbezogene Zielvorstellungen und Vermeidungsmaßnahmen

Die allgemeinen umweltbezogenen Zielvorstellungen leiten sich aus dem städtebaulichen Leitbild sowie aus den Grundsätzen und Zielen der kommunalen Landschaftsplanung ab. Ziel ist eine umweltgerechte Standortwahl und eine optimierte Nutzungszuordnung, wodurch ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geleistet wird. Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen in folgenden Teilbereichen:

- Berücksichtigung der Lärmimmissionen aus angrenzenden Verkehrsnutzungen und der geplanten Nutzung
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung

Folgende Teilaspekte kommen als Vermeidungsmaßnahmen im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren in Betracht:

- den natürlichen Gegebenheiten Rechnung tragende Abgrenzungen zwischen den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Rücksichtnahme auf die ökologischen Faktoren des Naturhaushalts und des (optischen) Beziehungsgefüges des Landschaftsbildes auch bei der Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeiten (z.B. der Höhenentwicklung der Baukörper usw.) auf den Eingriffsgrundstücken
- Regelungen über den Erhalt bestimmter schützenswerter Naturbestandteile wie z. B. von einzelnen Bäumen oder sonstigen Bepflanzungen auf den Baugrundstücken.
- Anforderungen an eine naturschonende Ausgestaltung erforderlicher Bodenbefestigungen (z.B. bei Stellplatzflächen)

Schutzgut bezogen sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

Schutzgut Mensch

Zunächst sind nach § 50 BImSchG grundsätzlich die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Da sich in unmittelbarer Nachbarschaft ein Altenheim befindet und neue Wohnbebauungen beabsichtigt sind, ergeben sich aus der geplanten Ansiedelung des Lebensmittelmarktes hinsichtlich § 50 BImSchG immissionsschutzrechtlichen Konflikte, die durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gelöst werden:

- Festsetzung einer 4 m hohen Lärmschutzeinrichtung an der Nordostgrenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Festsetzung von Asphalt für die Fahrgassen des Parkplatzes
- Hinweis, dass während der Nachtzeit keine Lkw-Anlieferung erfolgen darf
- Einhaltung der Beurteilungspegel durch Gutachten im Bauantragsverfahren

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die künftig mögliche Nutzung und Versiegelung des Planungsgebietes hat zunächst einen Funktionsverlust der Fläche als Lebens- und Teillebensraum für Tiere und Pflanzen zur Folge. Durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen in der konzeptionellen Ausgestaltung der Planung können diese Verluste teilweise kompensiert und neue Habitate geschaffen werden, welche helfen die Strukturvielfalt des Planungsgebietes zu erhalten und zu fördern.

- Bereitstellung neuer Lebensräume innerhalb des Planungsgebietes durch Flächenausweisungen und Pflanzgebote
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Hinweise zum Schutz von Vegetationsbeständen

Umweltmedium Boden

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 93 schließt überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen ein. Konflikt- oder Ausschlussflächen sind von der Planungsabsicht der Gemeinde nicht betroffen.

Die Regelungen des Bebauungsplans erlauben in der Planfolge die Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Grundflächen für Bau- und Verkehrsflächen. Für diese Flächen werden die natürlichen Bodenfunktionen stark eingeschränkt oder gehen gänzlich verloren. Bei Schachtungs- und anderen Bodenarbeiten sind deshalb unbedingt Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB). Baubedingte Belastungen des Bodens, z.B. solche, die durch Verdichtung oder Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen entstehen, sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen. Die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden lassen sich nur in einem geringen Maß ausgleichen.

- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung von Grundflächen als Höchstmaß
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche
- Festsetzung von Materialien zur Oberflächenbefestigung
- Dimensionierung der Verkehrsflächen
- Hinweis zum Schutz des Mutterbodens

Umweltmedium Wasser / Grundwasser

Auf die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser kann der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und Verbesserung der Oberflächenwasserrückhaltung reagieren. Trotz der Festsetzungen hinsichtlich der Beschränkung des Versiegelungsgrades und der Verbesserung des Oberflächenwasserrückhaltes bleibt das Schutzgut Wasser neben dem Schutzgut Boden das am stärksten durch die Planungsabsicht beeinträchtigte Umweltmedium.

- Festsetzung von Materialien zur Oberflächenbefestigung
- Dimensionierung der Verkehrsflächen
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umweltmedium Klima und Luft

Bäume und Sträucher schützen in der Vegetationsperiode vor übermäßiger Einstrahlung und mildern bodennah die Temperaturextreme. Sie schaffen bereits auf kleinem Raum ein vergleichsweise großes Grünvolumen mit einem beträchtlichen Ausmaß verdunstender und Luftschadstoff bindender Oberfläche. Sie leisten damit einen wichtigen Beitrag für ein ausgeglichenes Geländeklima. Eine Verbesserung der lufthygienischen Situation kann über die Regelungsmöglichkeiten des Bebauungsplans aber nicht erreicht werden.

- Festsetzungen für das Anpflanzen sowie den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umweltmedium Landschafts- / Ortsbild

Die Planinhalte des Bebauungsplans prägen zukünftig in einem besonderen Maße den Straßenverlauf der Allacher Straße. Das städtebauliche Konzept reagiert darauf mit Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Kubatur und Stellung der künftigen Baukörper. Neben der geplanten Höhenstaffelung der Gebäude kommt der Bepflanzung der Grundstücksflächen sowie der Überstellung der Stellplatzflächen mit Bäumen eine wichtige Funktion zu.

Unvermeidbare Belastungen des Ortsbildes als kulturellem Ausschnitt des Landschaftsbildes ergeben sich durch die Verwirklichung des Vorhabens nicht. Durch die bauliche und funktionale Verbindung der beiden Ortsteile Karlsfeld Nordost und Karlsfeld Südwest wird das Siedlungsgefüge arrondiert und neu strukturiert. Belastungen für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild verbleiben nicht.

- Festsetzung privater Freiflächen mit Bindungen für Bepflanzungen
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzung von gestaffelten Gebäudehöhen
- Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

§ 21 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB legt darüber hinaus fest, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren.

Der in der Planfolge zu erwartende Eingriff wurde auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMLU, 2003) hinsichtlich seiner Schwere beurteilt und der verbleibende Ausgleichsbedarf als Größenordnung ermittelt. Die gewählte Bewertungsmethode spiegelt den aktuellen Stand des Wissens wider. Mögliche andere Bewertungsverfahren oder Vorgehensweisen würden zu keinem anders lautenden Ergebnis führen. Die vereinfachte Vorgehensweise unter Zuhilfenahme der Checkliste konnte nicht angewendet werden.

Bestandserfassung und Bestandsbewertung

Bei der Bestandsbewertung werden die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs liegenden Flächen in Hinblick auf ihre Bedeutung für den Naturhaushalt und seine Schutzgüter untersucht und klassifiziert. Die Einzelbewertungen sind Schutzgut bezogen im Abschnitt 2.1 des Umweltberichts dargelegt worden. Aufgrund der gemeinsamen Betrachtung dieser Bewertungen wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 93 insgesamt als Fläche mit einer geringen Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gesehen und demzufolge in die Bewertungskategorie I (oberer Wert) klassifiziert.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Der Bebauungsplan Nr. 93 begründet in der Planfolge einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Art. 6 BayNatSchG, da derzeit nicht überbaute oder unversiegelte Flächen künftig einer baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden können, wodurch insbesondere das Wasserdargebotspotential und die natürlichen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden. Die möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind in den vorangegangenen Abschnitten ausführlich erläutert worden.

Die Intensität der konkreten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wird durch die Ausgestaltung der künftig möglichen Bebauung, insbesondere ihrer Anordnung und Dichte, beeinflusst. Sie kann überschlägig aus dem maximal möglichen Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Im wesentlichen dienen dazu die Grundfläche oder die Grundflächenzahl. Das festgesetzte Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel (GRZ 0,27) lässt einen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad, insbesondere auch wegen der zulässigen Überschreitung der GRZ bis 0,8 (nach § 19 Abs. 4 BauNVO) zu, wodurch die aktuellen Funktionen der derzeit unversiegelten Flächen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild deutlich eingeschränkt werden, bzw. teilweise gänzlich verloren gehen. Die Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 93 werden deshalb, entsprechend dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", als Eingriffsschwere "Typ A" bewertet.

Ermittlung der Eingriffsfläche

Die Eingriffsfläche umfasst alle Flächen, die bisher unversiegelt waren und durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 93 künftig mit einer baulichen oder sonstigen Nutzung versehen werden können, darunter fallen alle neuen Bauflächen und Verkehrsflächen. Nicht zur Eingriffsfläche zählt die innerhalb des Geltungsbereichs liegende,

bereits vorhandene Verkehrsfläche der Allacher Straße (Fl. Nr. 970/1, Teilfläche) in einem Umfang von 880 m² sowie die festgesetzte öffentliche Grünfläche.

Eingriffsfläche:

Baugebiet SO großflächiger Einzelhandel:	F =	ca.	9.890 m ²
Straßenverkehrsfläche, neu	F =	ca.	3.940 m ²
Eingriffsfläche:	F =	ca.	13.830 m²

Die Eingriffsfläche des Bebauungsplans Nr. 93 beträgt 13.830 m².

Ermittlung des verbleibenden Ausgleichsbedarfs

Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist der Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, sowie das Merkblatt "Eingriffsregelung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, die beide eine nachvollziehbare Herleitung des Kompensationsumfangs anbieten.

Der Grundsatz neue Bauflächen vorrangig dort zu entwickeln, wo die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes möglichst gering sind, ist im Bebauungsplan Nr. 93 insgesamt berücksichtigt, da es sich hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit der Flächen weder um sog. Ausschluss- noch um Konfliktflächen handelt. Es sind ausschließlich Flächen mit einer geringen Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild betroffen, die derzeit überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzt werden.

Für die bestehenden Freiflächen mit ihrer geringen Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie I, oberer Wert) wird im Planvorhaben ein hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad angestrebt, weshalb die Fläche als Eingriffsschwere "Typ A" bewertet wird. In der Matrix zur Festlegung des Kompensationsfaktors ergibt sich daraus der Kompensationsfaktor 0,6. Durch die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans kann der Kompensationsfaktor in Abhängigkeit des Umfangs und der Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen von 0,6 auf 0,4 reduziert werden. Für die Eingriffsfläche von 13.830 m² errechnet sich somit ein Kompensationsumfang von 5.532 m². Der verbleibende Ausgleichsbedarf teilt sich auf in einen Anteil von 3.750 m² für die Baulandausweisung SO "großflächiger Einzelhandel" und einem Anteil von 1.782 m² für die planungsrechtliche Sicherung der Straßenverkehrsfläche "Südwestparallele" einschließlich Fuß- und Radwege.

Nachweis des verbleibenden Ausgleichsbedarfs

Ökologischer Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung heißt, dass Flächen aufgewertet werden und damit ihre Bedeutung für den Naturhaushalt, u.U. auch für das Landschaftsbild erhöht wird. Durch die Schaffung landschaftsintegrierter Habitatstrukturen, die der Verbesserung der Landschaftsökologie sowie deren Wirkzusammenhängen dienen und das Landschaftsbild verbessern, soll bei der Zielformulierung der Ausgleichsmaßnahmen insbesondere den durch den Eingriff beeinträchtigten Umweltmedien Rechnung getragen werden.

Der verbleibende, naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf für das Baugebiet SO beläuft sich auf einen Umfang von 3.750 m². Er wird innerhalb des Geltungsbereichs auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 372, Gemarkung Rothschaibe, nachgewiesen und als Ausgleichsfläche (Fläche mit Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffsfolgen) planungsrechtlich gesichert. Entwicklungsziel ist die nachhaltige Strukturverbesserung und Redynamisierung eines Gewässerabschnittes der Würm durch die Neuschaffung von kleinräumig differenzierten Standorten im aquatischen, amphibischen und terrestrischen Milieu. Als Maßnahmen ist eine Aufwertung und Strukturaneicherung der Uferzonen zur Verbesserung der Kontaktzone Wasser-Land vorgesehen. Ziel ist die Schaffung von Lebens- und Habitatraumbedingungen für die naturschutzfachliche Leitart Helm-Azurjungfer. Die Maßnahmen erfolgen in einer engen Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt und der Unteren Naturschutzbehörde. Umfang und Art der Ausgleichsmaßnahmen entsprechen dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Da die Ausgleichsfläche nicht im Eigentum der Gemeinde steht, wird sie mit entsprechenden Verpflichtungen (dingliche Sicherung und Eintragung einer Reallast, städtebaulicher Vertrag) belastet, um ihre Funktion als Ausgleichsfläche dauerhaft sicher zu stellen.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf für die öffentlichen Verkehrsflächen in einem Umfang von 1.782 m², wird auf dem Ökokonto der Gemeinde, Fl. Nr. 798, Gemarkung Ampermoching, abgebucht. Es stehen ausreichend Flächen zur Verfügung.

4.3 Geprüfte anderweitige Lösungen

Im Zuge einer sich über Jahrzehnte erstreckenden städtebaulichen Rahmenplanung mit Untersuchungen zur Innerorts- und Zentrumsentwicklung wurden zahlreiche städtebauliche Lösungen in Alternativen erarbeitet, denen allen gemeinsam eine kompakte Innerortsentwicklung mit entsprechend verdichteter Bebauung war. Im Laufe des letzten Jahrzehnts wurden zunehmend stadtlandschaftliche Rahmenpläne mit einem gegenüber dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1984 stark vergrößerten Grün- und Freiflächenanteil entwickelt, wobei insbesondere auch Grünnetzungen zur umgebenden Landschaft mit erfasst wurden. Auch wurden alternativ verschiedene Nutzungsstrukturen zur Zentrumsentwicklung, Wohnbaulandausweisungen sowie ergänzenden Standorten für Handel und Dienstleistungen untersucht.

Die vorliegende Bebauungsplan Nr. 93 ist ein weiterer wichtiger Schritt zur Verwirklichung der seit Jahren verfolgten städtebaulichen Zielvorstellungen einer die Ortsteile vernetzenden Innerortsentwicklung, die zwar einen deutlich wahrnehmbaren zentralen Schwerpunkt im Sinne des „Brückenschlags über die Münchner Straße (B 304)“ schafft, die aber auch mit ihrem Nutzungsangebot die fehlende Nahversorgung der Bewohner besonders im Ortsteil Karlsfeld Südwest berücksichtigt.

5. Zusätzliche Angaben

5.1 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde u.a. auf die Inhalte des Regionalplans, des kommunalen Landschaftsplans, des rechtswirksamen Flächennutzungsplans sowie des Arten- und Biotopschutzprogramms Bayern (ABSP) für den Landkreis Dachau und eigene Erhebungen zurückgegriffen. Die Bilanzierung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgte auf der Basis des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Die Umweltprüfung wurde auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, der Umweltbericht folgt den Vorgaben des § 2a BauGB sowie der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB. Bei der Erhebung der Grundlagen haben sich keinerlei Schwierigkeiten ergeben. Gleichwohl beruhen einige weitergehende Angaben auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. Die relevanten Umweltfolgen des Bebauungsplans Nr. 93 sind in einem der Planungsstufe angemessenen Umfang und Detaillierungsgrad überprüft worden, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für die Planungsabsicht der Stadt vorliegen.

5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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 belastet sind, wie etwa die prognostizierte Lärmbelastung, die Verkehrszunahme und die Luftschadstoffsituation.

Spätestens drei Jahre nach Eröffnung des Lebensmitteldiscounters mit Getränkemarkt, wird die Gemeinde Karlsfeld entsprechende Untersuchungen veranlassen, die eine fachgutachterliche Absicherung der Prognosen hinsichtlich der Verkehrszunahme, der Lärmbelastung und der Luftschadstoffsituation ermöglichen. Gegebenenfalls sind dann zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Situation zu veranlassen.

5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Als Siedlungsschwerpunkt zwischen der Landeshauptstadt München und der Großen Kreisstadt Dachau ist die Gemeinde Karlsfeld überwiegend eine Wohngemeinde. Sie weist nach wie vor eine dezentrale Struktur auf, wobei sich im wesentlichen fünf Siedlungsbereiche unterscheiden lassen, die durch teils umfangreiche Freiflächen voneinander getrennt sind. Um diese städtebaulich unbefriedigende Struktur zu verbessern, wurde das Zusammenwachsen vor allem der großen Ortsteile Nordost und Südwest beiderseits der

Münchner Straße (B 304) sowie die Entwicklung einer gemeinsamen Ortsmitte an der Gartenstraße / Münchner Straße und südwestlich davon als langfristiges Entwicklungsziel für eine umfassende Innerortsentwicklung formuliert.

Die im städtebaulichen Leitbild enthaltene Stärkung der zentralen Funktionen der Gemeinde soll zunächst den durch mehrere Untersuchungen zur Einzelhandelssituation bestätigten Kaufkraftabfluss aus Karlsfeld nach Dachau und München eindämmen und im weiteren die Identifikation der Karlsfelder Bürger mit "ihrer" Gemeinde Karlsfeld steigern. Ein wichtiges Augenmerk gilt daher folgerichtig der Weiterentwicklung von nebenzentralen Ansätzen wie etwa im Umfeld des Bürgerhauses, wo sich bereits ein kleines Versorgungszentrum mit unterschiedlichen Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen entwickelt hat. Neben diesen sozialen und ökonomischen Beweggründen ist der Schutz und die nachhaltige Nutzung der natürlichen Ressourcen als elementare Grundlage für die Erhaltung der Lebensqualität, der Gesundheit, der Wohnqualität und der Standortqualität für Unternehmen und Betriebe, ein weiteres zentrales Element einer zukunftsorientierten kommunalen Gesamtentwicklung Karlsfelds. Die langfristige Aufrechterhaltung der vielfältigen urbanen Nutzungen und Funktionen im Siedlungsschwerpunkt des Verdichtungsraums München sowie die sozialen und wirtschaftlichen Austauschbeziehungen und Verhaltensweisen sollen nicht zuletzt durch eine behutsame städtebauliche Entwicklung und die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts nachhaltig gestärkt werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 93 ist ein raumgreifender Prozess verbunden, der durch die Inanspruchnahme von Grund und Boden durch neue Siedlungsteile und Verkehrswege auch die Themenkreise Umweltschutz und Umweltvorsorge in vielfältiger Weise berührt. Insbesondere betroffen sind dabei in der weiteren Folge unvermeidliche Eingriffe in Natur und Landschaft, Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt, auf das Geländeklima und die Lufthygiene sowie Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Wohn- und Arbeitsbevölkerung. Diese durch städtebauliche Planungen beeinflussten Veränderungen der örtlichen und überörtlichen Umweltqualität werden mit Mitteln der Planung in der Weise gesteuert, dass nachhaltige Beeinträchtigungen von Menschen und Naturhaushalt möglichst vermieden und, soweit unvermeidbar, durch geeignete Maßnahmen vermindert und kompensiert werden. Dieser Grundsatz einer vorausschauenden Gesamtplanung, die sich an der Minimierung der Umweltfolgen orientiert, schafft wesentliche Voraussetzungen für eine umweltschonende städtebauliche Entwicklung. Die örtliche Lage des Plangebiets in direkter Nachbarschaft zu bereits vorhandenen nebenzentralen Funktionen ermöglichen es, den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ausreichend Beachtung zu schenken, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne des formulierten Leitbildes der Vernetzung der Ortsteile im Rahmen der Innerortsentwicklung weiterzuführen.

Aufgrund der derzeitigen intensiven Bewirtschaftung der Böden einerseits und der verkehrlichen Nutzung andererseits besteht heute bereits eine gewisse Vorbelastung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes / Ortsbildes. Im Planungsgebiet ist durch die Änderung des Bodennutzungskonzeptes und die geplante Nutzung als Standort für großflächigen Einzelhandel in Teilbereichen eine Verstärkung dieser Umweltbelastungen zu erwarten. Die Umweltwirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate sowie in der Überprägung des Landschafts-/ Ortsbildes durch neue Wechselbeziehungen zwischen Siedlung und Landschaft.

Unter Auswertung einer Vielzahl von Fachgutachten wurden die relevanten Umweltfolgen des Bebauungsplankonzeptes in einem der Planungsstufen angemessenen Umfang und Detaillierungsgrad überprüft und beurteilt und in der Begründung zum Bebauungsplan nachvollziehbar und verständlich dargelegt.

6. Verwendete Unterlagen

- Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur
Schalltechnische Untersuchung 2574.0 / 2005-PT, Altomünster, 05.08.2005
- Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak
Verkehrsuntersuchung Karlsfeld, München 29.10.2002
Verkehrsuntersuchung Karlsfeld, München 14.02.2003
- Münchner Institut der Bulwien und Partner GmbH für Markt-, Regional- und Wirtschaftsforschung
Untersuchungen zur Einzelhandelssituation der Gemeinde Karlsfeld, München 1996, 1998, 2001
- GfK PRISMA INSTITUT
Entwicklungspotentiale im Einzelhandel der Gemeinde Karlsfeld, Gutachterliche Stellungnahme, Nürnberg, 2003
- Landschaftsplan der Gemeinde Karlsfeld, Entwurf
Luska, Karrer und Partner, Landschaftsarchitekten, Dachau, November 2004
- Arten und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Dachau, Oktober 2005
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden, ergänzte Fassung
Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München, 2003
- Der Umweltbericht in der Praxis
Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, München, 2007
- Busse, Dirnberger, Pröbstl, Schmid
Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung
München, 2005