



Gemeinde Karlsfeld

Flächennutzungsplan 2015 mit integriertem Landschaftsplan

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB



Karlsfeld, den 25.01.2013

t o p o s

Becker-Nickels+Steuernagel Architekten GmbH
Baaderstraße 10
80469 München

Inhalt:

- 1. Einleitung**
- 2. Planungsanlass und Planungsabsicht des Flächennutzungsplans**
- 3. Berücksichtigung der Umweltbelange im Verfahren**
 - 3.1 Städtebauliche Rahmenplanungen
 - 3.2 Landschaftsplan
 - 3.3 Umweltbericht und Eingriffsregelung
 - 3.4 Fachgutachten
- 4. Verfahrensablauf**
 - 4.1. Aufstellungsbeschluss
 - 4.2 Unterrichtung und Bürgerwerkstatt
 - 4.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
 - 4.4 Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
 - 4.5 Öffentliche Auslegung der Planung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
 - 4.6 Bürgerentscheid über die Ausweisung von MI- und GE-Flächen südlich der Schleißheimer Straße
 - 4.7 Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
 - 4.8 Ausweisung eines Gewerbegebietes im Bereich zwischen Hochstraße und Bajuwarenstraße
 - 4.9 Nochmalige Auslegung gemäß § 4a BauGB
 - 4.10 Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren gemäß § 4a BauGB
 - 4.11 Genehmigungsschreiben und Beitrittsbeschluss
- 5. Ergebnis der Alternativenprüfung**
- 6. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidung**

1. Einleitung

Nach § 6 Abs. 5 BauGB wird der Flächennutzungsplan mit der Bekanntmachung wirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Aufstellungsverfahren berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Planungsanlass und Planungsabsicht der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlsfeld reicht in seinen Ursprüngen bis in die 1970-er Jahre zurück. Für das Gesamtgemeindegebiet liegt er derzeit in seiner rechtswirksamen Fassung vom 20.08.1984 vor. In den vergangenen knapp 30 Jahren wurde der Flächennutzungsplan durch 10 teilräumliche Änderungen parallel zu Bebauungsplänen zwar kontinuierlich fortgeführt, dennoch ist es in dieser Zeit in vielen Bereichen zu einer weitgehenden Neuorientierung der gesellschaftlichen und siedlungspolitischen Leitvorstellungen gekommen, die sich im gemeindlichen Bodennutzungskonzept des Flächennutzungsplans 1984 nicht mehr widerspiegeln. Stichwortartig sind hier insbesondere die gleichwertige Betrachtung von Ökonomie und Ökologie, die stärkere Berücksichtigung des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen sowie die demographische Entwicklung zu nennen, die eine grundsätzliche Überarbeitung der planerischen Gesamtschau notwendig machten.

Für die Planung der künftigen, am Grundsatz der Nachhaltigkeit und des vorausschauenden Wirtschaftens orientierten Siedlungsentwicklung war es deshalb erforderlich, die grundlegenden Daten zu überprüfen bzw. neu zu ermitteln, insbesondere durch realistische Prognosen sowie durch eine umfassende ökologische Bestandsaufnahme im Rahmen der Landschaftsplanung. Die demographische Entwicklung und die Veränderung der Wirtschaft durch die Globalisierung waren ebenso zu berücksichtigen, wie die zwischenzeitlich gewonnenen Erkenntnisse über die Notwendigkeit einer ressourcen- und umweltschonenden Siedlungsentwicklung.

Nicht übersehen werden durfte auch die dynamische Entwicklung der Region München und die Tatsache, dass auch bei der derzeit angenommenen demographischen Entwicklung weiterhin ein erheblicher Bedarf an Flächen für den Wohnungsbau besteht, weil der individuelle Wohnflächenzuwachs nicht völlig zum Stillstand kommen wird. Auch die gewerbliche Wirtschaft wird trotz des laufenden Strukturwandels für Produktion, Handwerk, Verwaltung und Distribution weiterhin einen gewissen Flächenbedarf für Betriebsverlagerungen und -erweiterungen haben. Diese Entwicklung machte es notwendig den rechtswirksamen Flächennutzungsplan durch ein neues Planwerk zu ersetzen, das die veränderten Leitlinien der Siedlungsentwicklung enthält und die künftige städtebauliche Ordnung der Gemeinde sicherstellen kann.

Zudem hatten sich durch die indessen stark entwickelte und immer mehr durch europarechtliche Vorgaben geprägte Umweltgesetzgebung sowie durch die Novellierungen des Baugesetzbuches (BauGB), insbesondere 1998 und 2004, die gesetzlichen Rahmenbedingungen und die formal-juristischen Grundlagen auch für die vorbereitende Bauleitplanung wesentlich verändert, weshalb auch die Regierung von Oberbayern im Rahmen eines Gespräches am 10.11.2005 der Gemeinde Karlsfeld zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans geraten hat.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange im Verfahren

Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgte auf einer breiten Datengrundlage. Neben allgemeinen zugänglichen Informationsquellen, wurden wichtige Erkenntnisse für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans insbesondere aus den städtebaulichen Rahmenplänen (informelle Planungen), dem kommunalen Landschaftsplan, der Umweltprüfung und einer Reihe von Fachgutachten gewonnen.

3.1 Städtebauliche Rahmenplanungen

Seit Mitte der 1990er Jahre bediente sich die Gemeinde Karlsfeld des Instruments der städtebaulichen Rahmenplanung zur Formulierung und Überprüfung der Leitvorstellungen ihrer städtebaulichen Entwicklung. In diesen informellen Planungen wurden in anschaulicher Weise die allgemeingültigen und langfristigen Zielvorstellungen darlegt, hinterfragt und weiterentwickelt. Städtebauliche Rahmenpläne wurden u.a. für den Bereich westlich der Bahn, für die einzelnen Ortsteile und den Bereich des Gewerbegebietes an der nördlichen Bajuwarenstraße / Tiefer Graben / Schleißheimer Straße erarbeitet. Sie dienten nicht nur der anschaulichen Darstellung einer möglichen kommunalen Siedlungsentwicklung, sondern auch der Definition von konsensfähigen Leitbildern im künftigen Städtebau der Gemeinde. Die Leitlinien spiegeln dabei sowohl ein grundlegendes Ordnungsprinzip wider, als auch allgemeingültige gesellschaftliche Ziele und Wertvorstellungen, welche die Grundlagen für die verbindliche und vorbereitende Bauleitplanung bilden sollen.

3.2 Landschaftsplan

Der kommunale Landschaftsplan ist ein vorsorgeorientiertes Planungsinstrument. Er setzt als langfristige strategische Naturschutzplanung räumliche und inhaltliche Schwerpunkte für den Schutz und die Entwicklung von Arten und Lebensgemeinschaften, für den Umwelt- und Ressourcenschutz, für die Landschaftspflege sowie für die Erholungsvorsorge. Als Bestandteil der vorbereitenden Bauleitplanung soll er einen fachlichen Beitrag zur Lösung von Konflikten liefern, die durch unterschiedliche raumbezogene Nutzungsansprüche entstehen können und legt darüber hinaus die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Seine Erstellung ist inhaltlich und zeitlich eng mit der Flächennutzungsplanung verknüpft. Auf der Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung bringt er die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Siedlungsentwicklung ein und bereitet als wichtiges Instrument der Umweltvorsorge u.a. die Umweltprüfung des Flächennutzungsplans vor.

Der Landschaftsplan ist zunächst ein unverbindlicher Fachplan, dessen Inhalte mit den Zielen der Raumordnung und anderen Belangen abgewogen werden müssen. Seit seiner Novellierung vom 01.09.1982 regelt das BayNatSchG, dass der Landschaftsplan nur insoweit Rechtswirksamkeit erlangt, soweit seine Inhalte in den Flächennutzungsplan übernommen werden. § 11 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. Art. § 4 BayNatSchG verfügt, dass die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Landschaftsplänen als Bestandteile der Flächennutzungspläne dargestellt werden. Seine Inhalte werden mit den übrigen Darstellungen und Planungszielen abgestimmt und entsprechend den Regelungen des § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

Der Landschaftsplan nahm auf diesem Wege am Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Karlsfeld teil. Die Darstellungen und Ziele des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplans haben abschließend dieselbe Rechtswirksamkeit wie die Darstellungen und Ziele des

Flächennutzungsplans selbst, d.h. sie binden die Gemeinde sowie die beteiligten öffentlichen Planungsträger, soweit diese nicht widersprochen haben, entfalten aber keine unmittelbaren rechtlichen Wirkungen auf den einzelnen Bürger.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Karlsfeld wurde ursprünglich vom Büro Dr. Mühle und Kindhammer, Dachau, ausgearbeitet und stammt aus dem Jahr 1977. Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet 1984 wurde auch der Landschaftsplan überarbeitet und in den damaligen Flächennutzungsplan integriert. Der Gemeinderat fasste im Frühjahr 1996 den Beschluss zur Fortschreibung des Landschaftsplans und vergab den Planungsauftrag an das Landschaftsarchitekturbüro Luska Karrer Partner in Dachau. Die Begründung zum Landschaftsplan ist als Kurzfassung in Teil F der Begründung zum Flächennutzungsplan enthalten.

3.3 Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Die Umweltprüfung stellt besondere verfahrensrechtliche Anforderungen an die Ermittlung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials. Das Ergebnis ist in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen und dort zu berücksichtigen. Im Mittelpunkt der Umweltprüfung steht der sog. Umweltbericht, der die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde bildet. § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung darüber hinaus die Anwendung der Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Seit der BauGB-Novelle 2004 ist das Folgenbewältigungsprogramm der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in die Umweltprüfung integriert.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden für die im Flächennutzungsplan neu dargestellten Bauflächen und Infrastruktureinrichtungen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft, soweit dies auf der Planungsebene des Flächennutzungsplans sachgerecht ist. Inhalt der Prüfung waren alle in der Anlage zum Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange, also insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Die Bestandsaufnahme sowie die Analysen und die Zielkonzeptionen der kommunalen Landschaftsplanung dienten als ganz wesentliche Informationsquelle für die Umweltprüfung und die Durchführung der Eingriffsregelung. Die Ergebnisse wurden der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechend ermittelt und sind im Umweltbericht für die einzelnen Flächendarstellungen dargelegt. Der Umweltbericht ist als Teil G in der Begründung zum Flächennutzungsplan enthalten.

3.4 Fachgutachten

Zudem erfolge die Umweltprüfung auf der Grundlage weiterer vorhandener, allgemein zugänglicher Daten (z.B. amtliche Biotopkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Dachau, standortkundliche Bodenkarte usw.) sowie aktueller Bestandserhebungen und Fachgutachten.

Verkehrsgutachten

Das von Prof. Kurzak im Vorfeld zur 7. Änderung des FNP (sog. Trasse 2) erstellte Verkehrsgutachten wurde nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens aktualisiert. Die darin enthaltenen Aussagen berühren vorrangig die seinerzeitigen Änderungen 7 und 8a des Flächennutzungsplans, betreffen aber auch die Münchner Straße (B 304) und deren Anbindungsmöglichkeiten sowie die geplante „Südwestparallele“ (Nibelungenstraße) zwischen der Bayernwerkstraße und der Allacher Straße, die als neu geplante Erschließungsstraße die Voraussetzungen für die gewünschte Innerortsentwicklung südlich der Münchner Straße schaffen soll. Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens fanden Berücksichtigung im kommunalen Bodennutzungskonzept des Flächennutzungsplans 2025.

Einzelhandelsgutachten

Seit 1996 wurden insgesamt 7 Einzelhandelsgutachten von unterschiedlichen Instituten erstellt bzw. fortgeschrieben. Inhalte der Gutachten waren eine qualitative und quantitative Bestandsanalyse des örtlichen Einzelhandels, eine Ermittlung der Markt- und Umsatzpotentiale, eine Beurteilung der Nahversorgungssituation und Empfehlung für bedarfsgerechte Konzepte für bestehende und geplante Wohnquartiere, Maßnahmenempfehlungen zur Aufwertung bzw. Sicherung der relevanten Zentren, Aufzeigen von Entwicklungspotentialen von Standorten unter Berücksichtigung der regionalen Versorgungssituation usw.

Die für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Karlsfeld relevanten Erkenntnisse aus den Untersuchungen fanden Eingang in das Bodennutzungskonzept des vorliegenden Flächennutzungsplans.

Bioklimatisches Gutachten

Sowohl der Vorentwurf, als auch der Entwurf des Flächennutzungsplans sahen an der nördlichen Bajuwarenstraße zwischen Tiefer Graben und Schleißheimer Straße ein Gewerbegebiet vor, das am Rande des regionalen Grünzugs liegt. Um abschätzen zu können, ob dadurch in der Planfolge die bioklimatische Funktion des regionalen Grünzugs beeinträchtigt würde, wurde der Deutsche Wetterdienst mit der Erstellung eines amtlichen Gutachtens zu den Wind- und Klimaverhältnissen in diesem Bereich beauftragt.

Das Fachgutachten gelangte zwar zu dem Ergebnis, dass aus rein klimatischer Sicht, die beabsichtigte bauliche Entwicklung ohne wesentliche Auswirkung auf den regionalen Grünzug sei, (Quelle: WIND- UND KLIMAVERHÄLTNISSE IN KARLSFELD; AMTLICHES GUTACHTEN, DEUTSCHER WETTERDIENST, MÜNCHEN 25.01.2010), auf die Darstellung eines Gewerbegebietes und einer gemischten Baufläche in diesem Bereich wurde im weiteren Planungsverlauf aber dennoch verzichtet, da sich im Zuge der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplanentwurfs in der Fassung vom 26.11.2009 in der Bürgerschaft erheblicher Widerstand dagegen regte, und sich im Rahmen eines nachfolgenden Ratsbegehrens die Stimmberechtigten mehrheitlich gegen eine gewerbliche Entwicklung aussprachen. So fasste der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld in seiner Sitzung am 27.01.2011 den Beschluss, auf die Darstellung von gewerblich nutzbaren Bauflächen in diesem Bereich zu verzichten. Die Ergebnisse des bioklimatischen Gutachtens waren insoweit für den weiteren Planungsablauf nicht mehr ausschlaggebend.

Luftschadstoffmessung

Im Auftrag des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) wurde die Immissionsbelastung hinsichtlich der Komponenten Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀) an mehreren Straßenstandorten in München sowie an der Münchner Straße 218 in Karlsfeld über den Zeitraum von einem Jahr (Messzeitraum 01.06.2006 bis 18.06.2007) ermittelt und anschließend ausgewertet. Die Ergebnisse sind im Prüfbericht vom 06.12.2007 zusammengefasst. Demnach betrug der Jahresmittelwert von Feinstaub 30 µg/m³. Der Grenzwert für Feinstaub von 50 µg/m³ wurde zweimal überschritten.

Der Jahresmittelwert von Stickstoffdioxid betrug 59 µg/m³. Der Grenzwert für Stickstoffdioxid einschließlich Toleranzmarge für 2007 von 46 µg/m³ wurde damit überschritten. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden die Ergebnisse der Untersuchung zur Kenntnis genommen.

Schalltechnische Untersuchung

Der Flächennutzungsplan sieht die Möglichkeit einer Erweiterung des Sportparks an der Jahnstraße vor. Um eine in der Planfolge mögliche Beeinträchtigung benachbarter Wohnnutzungen (Rothschwaige) durch Sportgeräusche abschätzen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Der Bericht Nr. M78 773/1 mit Datum vom 09.09.2009 prognostizierte und beurteilte nach den Kriterien der 18. BImSchV (sog. Sportanlagen-Lärmschutzverordnung) die von den bestehenden sowie geplanten Sportanlagen im Regelbetrieb in den warmen Sommermonaten ausgehenden Geräuschimmissionen an den benachbarten Wohngebäuden in der Rothschwaige. Die 18. BImSchV enthält Immissionsgrenzwerte, die nicht überschritten werden sollen. Das Gutachten gelangt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung punktueller Betriebseinschränkungen an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsgrenzwerte der 18. BImSchV eingehalten werden können. Immissionskonflikte sind insoweit in der Planfolge nicht zu erwarten. (Quelle: BERICHT NR. M78 773/1, MÜLLER-BBM, PLANEGG, 09.09.2009).

Weitere gutachterliche Untersuchungen

Daneben wurden zur Klärung weiterer Sachverhalte für die Flächendarstellungen im Bereich der nördlichen Bajuwarenstraße / Tiefer Graben / Schleißheimer Straße eine schalltechnische Untersuchung (MÜLLER-BBM, PLANEGG, 10.03.2010) und eine FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet DE 7734-301 (LUSAKA KARRER PARTNER, DACHAU, MAI 2010) erstellt, die im Planungsprozess Berücksichtigung fanden.

4. Verfahrensablauf

4.1 Aufstellungsbeschluss

Zur gesicherten Umsetzung seiner Planungsziele hat der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld in seiner Sitzung am 19.05.2004 den Beschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2025 gefasst. Der Beschluss wurde am 04.06.2004 ortüblich bekannt gemacht.

4.2 Unterrichtung und Bürgerwerkstatt

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans wurde zusammen mit dem Vorentwurf des kommunalen Landschaftsplans am 25.03.2006 im Rahmen einer eintägigen, fachlich moderierten Informationsveranstaltung dem Gemeinderat vorgestellt, die Planinhalte wurden ausführlich erläutert und beraten. Gestützt auf den städtebaulichen Rahmenplänen, einschließlich Alternativen, folgte über mehrere Monate hinweg eine Diskussion der verschiedenen Inhalte, Ziele und Änderungswünsche, wobei sich die Themenbereiche innerörtlicher Grünzug, Lage und Umgriff der zentralen Bereiche und des Friedhofs sowie Fragen zum Verkehr als Schwerpunkte dieser Diskussions- und Abstimmungsphase herauschälten.

Um letztendlich eine ausgewogene Planung für die Zukunft zu erhalten, äußerte der Gemeinderat den Wunsch, über die beauftragten Planer hinaus, Experten von außerhalb zu Rate zu ziehen. Das von Prof. Stracke, TU München, im Sommer und Herbst 2006 erarbeitete städtebauliche Gutachten bestätigte die Grundzüge des bisher erarbeiteten städtebaulichen Rahmenplans und des darauf aufbauenden FNP-Vorentwurfs. Als Schwerpunkte weiterer Diskussionen wurden von ihm die Lage, Dimensionierung und Erschließung des zentralen Bereichs an der Gartenstraße sowie Art und Umfang der Bauflächenausweisungen und die Rolle der Münchner Straße (B 304) als „Boulevard“ gesehen. Seine Empfehlungen wurden im Gemeinderat beraten und teilweise in den überarbeiteten Vorentwurf zum Flächennutzungsplan aufgenommen.

Nach einer eingehenden fachlichen Vorberatung mit dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wurde die Öffentlichkeit über das beabsichtigte Planvorhaben der Gemeinde im Rahmen einer umfangreichen Ausstellung informiert. Neben der Präsentation des Flächennutzungsplan-Vorentwurfs und des Landschaftsplan-Vorentwurfs diente die Ausstellung auch der Informationsgewinnung und Meinungsbildung. Während der vierwöchigen Dauer der Ausstellung im Juli 2007 konnten die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Karlsfeld mit Hilfe eines vorbereiteten Fragebogens zum Inhalt des Landschafts- und Flächennutzungsplan-Vorentwurfs Stellung beziehen und persönliche Anregungen und Wünsche hinsichtlich der Gemeindeentwicklung äußern.

Mit der Durchführung der Bürgerwerkstatt „Flächennutzungsplanung in Karlsfeld“ am 22.09.2007 wurde die Auseinandersetzung mit dem Aufgabenkomplex auf breiter Basis begonnen. Durch die Beteiligung von Vertretern der Politik und der Verwaltung war die Berücksichtigung wesentlicher Akteure sichergestellt. Im Rahmen des Workshops wurden die Ziele, die Vorgehensweise und die Schwerpunkte der Flächennutzungsplanung interessierten Bürgern erläutert. Die Ergebnisse wurden anschließend in den Sitzungen der kommunalen Gremien am 17.11.2007, 26.11.2007 und am 06.12.2007 umfassend beraten. Die Veranstaltungen wurden teilweise von Mitarbeitern des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München fachlich unterstützt und begleitet. Die Ergebnisse der Bürgerwerkstatt und der anschließenden Beratungen durch die kommunalen Gremien fanden Eingang in die Weiterbearbeitung des Flächennutzungsplan-Vorentwurfs in der Fassung vom 13.08.2008.

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

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sowie die Auswirkungen der Planung fand in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs in der Fassung vom 13.08.2008 einschließlich Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 13.10.2008 bis 12.12.2008 im Rathaus der Gemeinde Karlsfeld statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind, wurden durch die Zusendung der Planunterlagen in der Fassung vom 13.08.2008 ebenfalls unterrichtet und aufgefordert in der Zeit vom 13.10.2008 bis 12.12.2008 Stellung zu nehmen. Sie wurden auch gebeten sich zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Seitens der Öffentlichkeit wurden fristgerecht 15 Anregungen oder Einwendungen vorgetragen. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen fristgerecht 27 Stellungnahmen ein, von denen 7 keine Anregungen enthielten. 15 angeschriebene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich im Verfahren nicht geäußert.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange trugen im Verfahren schriftlich Anregungen vor: Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde; Regionaler Planungsverband; Landratsamt Dachau (mehrere Fachbereiche); Wasserwirtschaftsamt München; Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; Staatliches Bauamt Freising, Straßenbauverwaltung; Stadt Dachau; Landeshauptstadt München; IHK für München und Oberbayern; Bayerischer Bauernverband; DB Energie GmbH; DB Services Immobilien GmbH; Eisenbahn-Bundesamt; Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH; E.ON Bayern AG; E.ON Netz GmbH; Deutsche Post Real Estate Germany GmbH; Katholische Pfarramt St. Anna; Freiwillige Feuerwehr Karlsfeld; Bund Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Karlsfeld; Bürgerinitiative für die Erhaltung des regionalen Grünzugs in Karlsfeld.

4.4 Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gesammelt, geprüft und in die Abwägung eingestellt. Sie wurden im Rahmen mehrerer öffentlicher Sitzungen der kommunalen Gremien am 01.04.2009, 20.05.2009, 17.06.2009, 08.07.2009 und 22.07.2009 (Bau- und Werkausschuss) sowie am 29.10.2009 und 26.11.2009 (Gemeinderat) eingehend beraten:

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

- Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde beschreibt in ihrer Stellungnahme kurz das Plangebiet und bewertet die Planungsziele im Hinblick auf die Erfordernisse der Raumordnung. Sie gibt zu bedenken, dass Darstellungen von Bauflächen teilweise im regionalen Grünzug liegen oder in das Trenngrün eingreifen (z.B. Gewerbegebiet im Bereich der nördlichen Bajuwarenstraße / Schleißheimer Straße, Sondergebiet Gartenbau- und Landschaftspflege, Sondergebiet Tierklinik) und damit den Erfordernissen der Raumordnung entgegenstehen. Einzelne Flächendarstellungen (z.B. Wohnbaufläche Am Burgfrieden) werden kritisch gesehen, da es sich dabei um die Verfestigung eines unerwünschten Zustandes handelt. Aus städtebaulicher Sicht werden insbesondere die unterschiedlichen Nutzungsbereiche westlich der B 304, die übergangslos aufeinandertreffen kritisch bewertet. Die Planung wurde infolge der geäußerten Bedenken überprüft und beschlussmäßig geändert, so wurden z.B. die Flächendarstellungen MI und GE im Bereich der nördlichen Bajuwarenstraße reduziert. Zur sachgerechten Beurteilung einer möglichen Beeinträchtigung der bioklimatischen Funktion des regionalen Grünzuges wurde der Deutsche Wetterdienst beauftragt, ein entsprechendes amtliches Gutachten auszuarbeiten (DEUTSCHER WETTERDIENST, MÜNCHEN, 25.01.2010).
- Im Gegensatz zur Regierung von Oberbayern, sieht der Regionale Planungsverband RPV keinen Widerspruch in einzelnen Flächendarstellungen zu den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung.
- Das Landratsamt Dachau äußert Bedenken hinsichtlich des Umfangs der Flächenausweisungen und der Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen. Hier wird auf den Trennungsgrundsatz des BImSchG verwiesen. Insbesondere wendet sich der Fachbereich Untere Naturschutzbehörde gegen die Darstellung von Bauflächen im Bereich der nördlichen Bajuwarenstraße / Tiefer Graben / Schleißheimer Kanal, da diese unmittelbar an die Teilfläche eines FFH-Gebietes grenzen und eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke nicht ausgeschlossen werden könne. Zur Klärung der Sachverhalte wurde eine FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet DE 7734-301 (Lusaka Karrer Partner, Dachau, Mai 2010) erarbeitet. Der Fachbereich Technischer Umweltschutz meldet aus fachbehördlicher Sicht Bedenken gegen die geplante Flächendarstellung von Wohngebieten westlich der Bahn und Am Burgfrieden sowie die Flächendarstellungen im Bereich der nördlichen Bajuwarenstraße / Schleißheimer Straße an, da in der Planfolge Immissionskonflikte zu befürchten seien. Die Planung wurde infolge der geäußerten Bedenken anhand der Fachgutachten überprüft und beschlussmäßig geändert bzw. ergänzt.
- Das Wasserwirtschaftsamt München macht Anmerkungen zur Wasserversorgung, Niederschlagswasserentsorgung und Abwasserentsorgung, zu Überschwemmungsgebieten, Oberflächengewässern, Ausgleichsflächen, Untergrund- und Bodenverunreinigungen, sowie zu den Grundwasserverhältnissen. Die Planung wurde beschlussmäßig geändert bzw. ergänzt.

- Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bittet um Eintragung der Bodendenkmäler. Die Planzeichnung und die Begründung mit Umweltbericht wurden entsprechend ergänzt.
- Das Staatliche Bauamt Freising, Straßenbauverwaltung, bittet um die vollständige Eintragung aller Bauverbotszonen entlang der Bundes- und Staatsstraßen sowie der Ortsdurchfahrts- und Verknüpfungsbereiche und macht Anmerkungen zur Erschließung, zu Sichtflächen und zum Lärmschutz. Die vorgetragenen Sachverhalte wurden beschlussmäßig in der Planung ergänzt.
- Die Stadt Dachau trägt zwar keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vor, weist aber darauf hin, dass sich nördlich der Schleißheimer Straße Wohngebiete der Stadt Dachau befinden. Die Schutzansprüche dieser Bebauung sind bei der beabsichtigten gewerblichen Nutzung im Bereich nördliche Bajuwarenstraße / Tiefer Graben / Schleißheimer Straße zu berücksichtigen. Zur Klärung der Sachverhalte wurde eine schalltechnische Untersuchung (MÜLLER-BBM, PLANEGG, 10.03.2010) erarbeitet. Die Ergebnisse dieses Gutachtens fanden Eingang in die weiteren planerischen Überlegungen.
- Die Landeshauptstadt München verweist darauf, dass die Trasse für die Stadt-Umland-Bahn freigehalten werden soll. Zudem sollten die Auswirkungen einer Ableitung von Wasser aus dem historischen Würmkanal für den neuen, zentralen Würmlauf untersucht werden.
- Die IHK München und Oberbayern begrüßt ausdrücklich die Darstellung gewerblicher Bauflächen im Bereich der nördlichen Bajuwarenstraße / Tiefer Graben / Schleißheimer Straße, da sich eine gewerbliche Entwicklung aufgrund der örtlichen Lage, seiner verkehrlich ausgezeichneten Anbindung und seiner sonstigen infrastrukturellen Erschließbarkeit in einem hohen Maße eignet.
- Der Bayerische Bauernverband wendet sich gegen die Übernahme von Zielen und Maßnahmen aus dem Landschaftsplan, da dadurch ein massives Bewirtschaftungshindernis verbunden mit Ertragseinbußen für die Landwirtschaft gesehen wird. Er sieht in den vorgenommenen Darstellungen zudem einen massiven Eingriff in die Eigentumsrechte der Landwirte und befürchtet einen Wertverlust der Flächen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung waren aufgrund der Stellungnahme aber nicht veranlasst.
- Die DB (DB Energie GmbH, DB Services Immobilien GmbH) bittet, die fehlenden Leitungstrassen und Leitungsbezeichnungen im Flächennutzungsplan nachzutragen. Sie wendet sich auch gegen einzelne Darstellungen im Umfeld der Eisenbahnflächen. Die Planung wurde beschlussmäßig ergänzt bzw. geändert.
- Das Eisenbahn-Bundesamt geht davon aus, dass es sich bei der Stadt-Umland-Bahn lediglich um eine gewünschte Idee handelt, die aber nicht als eine Betriebsanlage der Eisenbahnen des Bundes geplant werden soll. Zur Klarstellung wurde die Begründung entsprechend ergänzt.
- Die Deutsche Telekom Netzproduktion gibt eine Allgemeinpositionen enthaltende Stellungnahme ab, so dass Änderungen der Planung nicht veranlasst waren.
- Die E.ON Bayern AG und die E.ON Netz GmbH bitten um eine Überprüfung und Ergänzung ihrer Leitungstrassen und Leitungsbezeichnungen sowie um klarstellende Ergänzungen in der Begründung mit Umweltbericht. Die entsprechenden Änderungen und Ergänzungen in der Planung erfolgten beschlussmäßig.
- Die Deutsche Post Real Estate Germany GmbH wünscht die Darstellung ihres Grundstückes an der Krenmoosstraße als Mischgebiet oder Gewerbegebiet. Aus städtebaulich-funktionalen Erwägungen kann diesem Wunsch nicht entsprochen werden. Änderungen oder Ergänzungen der Planung waren nicht veranlasst.
- Das katholische Pfarramt St. Anna schlägt die Änderung der Darstellung eines Wohngebietes in eine Grünfläche vor. Die im FNP getroffene Darstellung für das gegenständliche Grundstück bleibt beschlussmäßig erhalten.
- Seitens der Freiwilligen Feuerwehr Karlsfeld bestehen keine Einwände gegen das Planvorhaben. Es wird aber auf die Einhaltung der brandschutztechnischen Vorschriften, Richtlinien und Normen in den nachfolgenden Planungsebenen hingewiesen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung ergaben sich infolge der Stellungnahme nicht.
- Der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Karlsfeld, wendet sich gegen eine Vielzahl von Bauflächendarstellungen und macht Vorschläge für Alternativen (z.B. Darstellung von

Mischgebieten statt Wohnbauflächen). Zudem fordert er Nachbesserungen und Klarstellungen im Umweltbericht zu den Schutzgütern Klima / Luft, Wasser, Tiere und Pflanzen und Landschaftsbild sowie zu den Erläuterungen zum Bedarf an Grund und Boden. Die umfassende Stellungnahme wurde ausführlich geprüft und beraten. Wesentliche Planänderungen ergaben sich daraus aber nicht.

- Die Bürgerinitiative „Für die Erhaltung des regionalen Grünzugs in Karlsfeld“ wendet sich gegen die Bauflächendarstellungen im Bereich der nördlichen Bajuwarenstraße / Tiefer Graben / Schleißheimer Straße. Beschlussmäßig wurde die Flächendarstellung GE in diesem Bereich reduziert.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

- Seitens der Öffentlichkeit haben insbesondere Grundstückseigentümer Stellung zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans bezogen. Beispielhaft wenden sie sich gegen die Herausnahme von Bauflächen gegenüber dem rechtswirksamen FNP in der Fassung vom 20.08.1984, wünschen die Darstellung von eigenen Grundstücken als Bauflächen oder sehen durch die Übernahme von Zielen und Maßnahmen aus dem Landschaftsplan einen Eingriff in ihre Eigentumsrechte verbunden mit Bewirtschaftungs-, Bebauungs- oder Vermögensnachteilen. Im Wesentlichen waren durch die vorgetragenen Sachverhalte aber keine Planänderungen veranlasst.

Das Abwägungsergebnis wurde vom Gemeinderat Karlsfeld in seiner Sitzung am 29.10.2009 und am 26.11.2009 gebilligt. Einzelheiten können der Sitzungsniederschrift zu den entsprechenden Tagesordnungspunkten entnommen werden. Die diesbezüglich gefassten Beschlüsse fanden Eingang in die Weiterbearbeitung des Flächennutzungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 26.11.2009. Die Verwaltung wurde beauftragt die öffentliche Auslegung durchzuführen.

4.5 Öffentliche Auslegung der Planung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs.2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurfsplanung in der Fassung vom 26.11.2009 fand in der Zeit vom 07.06.2010 bis 22.07.2010 im Rathaus der Gemeinde Karlsfeld statt. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Neben dem Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht wurden auch die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie das Abwägungsergebnis aus dem Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB offen gelegt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden fristgerecht 32 Anregungen oder Einwendungen vorgetragen. Zudem wurden Unterschriftenlisten mit Einwendungen gegen die Flächenausweisung eines Gewerbegebietes im Bereich der nördlichen Bajuwarenstraße zwischen „Tiefer Graben“ und Schleißheimer Kanal abgegeben. Hierin wenden sich insgesamt 280 Bürger, davon 53 Karlsfelder und 227 Bürger anderer Gemeinden gegen das im FNP dargestellte Planvorhaben der Gemeinde.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen fristgerecht 25 Stellungnahmen ein, von denen 7 keine Anregungen enthielten. 20 angeschriebene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich im Verfahren nicht geäußert.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange trugen im Verfahren schriftlich Anregungen vor: Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde; Landratsamt Dachau (mehrere Fachbereiche); Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstfeldbruck; Staatliches Bauamt Freising, Straßenbauverwaltung; SWM Infrastruktur GmbH; IHK für München und Oberbayern; Bayerischer Bauernverband; DB Energie GmbH; DB Services Immobilien GmbH; Eisenbahn-Bundesamt; E.ON Bayern AG; E.ON Netz GmbH; Bund Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Karlsfeld; Landesbund für Vogelschutz e.V., Kreisgruppe Dachau; Bürgerinitiative für die Erhaltung des regionalen Grünzugs in Karlsfeld.

4.6 Bürgerentscheid über die Ausweisung von MI- und GE-Flächen südlich der Schleißheimer Straße

Am 19.12.2010 fand ein Bürgerentscheid über die Ausweisung eines Misch- und Gewerbegebietes im Bereich der nördlichen Bajuwarenstraße / Tiefer Graben / Schleißheimer Kanal statt, in dem sich die Mehrheit der Abstimmungsteilnehmer gegen die Darstellung dieser Flächennutzungen aussprachen.

In Würdigung dieses Abstimmungsergebnisses fasste der Gemeinderat in seiner Sitzung am 27.01.2011 (vorberaten im Bau- und Werkausschuss am 19.01.2011) den Beschluss, den Bereich an der nördlichen Bajuwarenstraße / Tiefer Graben / Schleißheimer Kanal im Flächennutzungsplan nunmehr als Fläche für die Landwirtschaft statt wie bislang als MI- und GE-Flächen darzustellen.

4.7 Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gesammelt, geprüft und in die Abwägung eingestellt. In einer öffentlichen Sitzung des Bau- und Werkausschusses am 02.03.2011 sowie einer öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 14.04.2011 wurden sie den zuständigen Gremien zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt:

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

- Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde begrüßt die vorgenommene Reduzierung des Gewerbegebietes im Bereich der nördlichen Bajuwarenstraße / Tiefer Graben / Schleißheimer Kanal und würdigt die Ergebnisse der diesbezüglich ausgearbeiteten Fachgutachten. In Anbetracht der unmittelbar angrenzenden gewerblichen Entwicklung auf Seiten der Stadt Dachau sowie der bereits bestehenden Bebauung in Verbindung mit der beabsichtigten Durchgrünung der Baufläche und der Anordnung der Ausgleichsflächen im Osten der Planfläche könne davon ausgegangen werden, dass sich das Planvorhaben mit den Funktionen des regionalen Grünzuges vereinbaren lässt. Aufgrund der erfolgten Rücknahme bzw. Reduzierung der Bauflächendarstellungen Am Burgfrieden und im Bereich des Sondergebietes „Gartenbau und Landschaftspflege“ können nunmehr die Bedenken der Landesplanung zurückgestellt werden. Durch die Stellungnahme sind insoweit keine Planänderungen veranlasst. Auf die infolge der Beschlussfassung vom 27.01.2011 erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans wurde verwiesen.
- Das Landratsamt Dachau gibt redaktionelle Hinweise zur Planzeichnung und zur Begründung mit Umweltbericht. Der Fachbereich Technischer Umweltschutz setzt sich noch einmal kritisch mit den Flächendarstellungen GE im Bereich der nördlichen Bajuwarenstraße/Schleißheimer Straße, SO Heizkraftwerk, Gemeinbedarfsfläche „Weiterführende Schule“ westlich der Bahn und der Erweiterung des Sportparks an der Jahnstraße auseinander. In Bezug auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans ergibt sich hieraus allerdings kein Änderungs- oder Ergänzungsbedarf. Der Fachbereich Untere Naturschutzbehörde meldet gegen die geplante Ausweisung einer GE-Fläche im Bereich der nördlichen Bajuwarenstraße / Schleißheimer Straße trotz der Flächenreduzierung aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes Bedenken an, obwohl nachvollziehbar dargelegt wurde, dass bei Beachtung der fachlichen Vorgaben zumindest keine negativen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu erwarten sind. Auf die infolge der Beschlussfassung vom 27.01.2011 erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans wurde verwiesen. Im Übrigen waren redaktionelle Änderungen und Ergänzungen veranlasst.
- Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bittet um eine redaktionelle Ergänzung in der Begründung, die entsprechend erfolgte.
- Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstfeldbruck bittet um die redaktionelle Änderung einer Waldfläche in eine Grünfläche, die entsprechend erfolgte.
- Das Staatliche Bauamt Freising, Straßenbauverwaltung macht Anmerkungen zur Erschließung, zu Sichtflächen und zum Lärmschutz und bittet um eine redaktionelle Ergänzung der Begründung mit Umweltbericht, die beschlussmäßig erfolgte.
- Die SWM Infrastruktur Region GmbH bittet um die Ergänzung der bestehenden Erdgas-Hochdruckleitungen und Erdgasdruckregelanlagen in der Flächennutzungsplanung. Die Eintragungen wurden entsprechend vorgenommen und die Begründung mit Umweltbericht um klarstellende Erläuterungen hierzu sowie zu den Schutzstreifen der 380-KV-Freileitungen ergänzt.
- Der Bayerische Bauernverband wendet sich nochmals gegen die Übernahme von Zielen und Maßnahmen aus dem Landschaftsplan. Änderungen oder Ergänzungen der Planung waren aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst.
- Die DB (DB Energie GmbH, DB Services Immobilien GmbH) weist nochmals auf ihre Leitungstrassen und die in den jeweiligen Schutzstreifen bestehenden Nutzungsbeschränkungen hin. Bei der in der Örtlichkeit vorhandenen Kleingartenanlage entlang der Bahnstrecke München – Treuchtlingen handelt es sich im planungsrechtlichen Sinn um Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes, die demgemäß im Flächennutzungsplan nachrichtlich als Flächen für Bahnanlagen dargestellt werden müssen. Der Flächennutzungsplan wurde entsprechend geändert.

- Das Eisenbahn-Bundesamt bittet um eine redaktionelle Ergänzung von Sachverhalten in der Begründung, die beschlussmäßig erfolgte.
- Auch die E.ON Bayern AG und die E.ON Netz GmbH bitten um redaktionelle Änderungen bzw. Ergänzungen der Begründung mit Umweltbericht, die entsprechend erfolgten.
- Der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Karlsfeld, wendet sich abermals gegen eine Vielzahl von Bauflächendarstellungen und macht Vorschläge für Alternativen. Die umfassende Stellungnahme wird ausführlich geprüft und beraten. Wesentliche Planänderungen ergaben sich daraus nicht. Auf die infolge der Beschlussfassung vom 27.01.2011 erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans wurde verwiesen.
- Der Landesbund für Vogelschutz e.V., Kreisgruppe Dachau, lehnt die Ausweisung der MI- und GE-Flächen im Bereich der nördlichen Bajuwarenstraße / Schleißheimer Straße sowie die Darstellung einer Erweiterung der Kleingartenanlage nördlich der B 471 zwischen Bajuwarenstraße und Tiefer Graben nach Norden hin, ab. Auf die infolge der Beschlussfassung vom 27.01.2011 erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans wurde verwiesen. Weitere Änderungen waren nicht veranlasst.
- Die Bürgerinitiative „Für die Erhaltung des regionalen Grünzugs in Karlsfeld“ wendet sich nochmals gegen die Bauflächendarstellungen im Bereich der nördlichen Bajuwarenstraße / Schleißheimer Straße. Auf die infolge der Beschlussfassung vom 27.01.2011 erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans wurde verwiesen. Weitere Änderungen waren nicht veranlasst.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

- Seitens der Öffentlichkeit haben insbesondere Grundstückseigentümer Stellung zum Entwurf des Flächennutzungsplans bezogen. Wiederholt wird der Wunsch vorgetragen weitere oder andere Grundstücksflächen als Bauflächen darzustellen. Durch die Übernahme von Zielen und Maßnahmen aus dem Landschaftsplan wird ein Eingriff in Eigentumsrechte verbunden mit Bewirtschaftungs-, Bebauungs- oder Vermögensnachteilen gesehen. Durch diese vorgetragenen Sachverhalte waren aber keine Planänderungen veranlasst. Eine Vielzahl von Bürgerinnen und Bürger wenden sich aber auch gegen die Ausweisung gewerblich nutzbarer Bauflächen im Bereich der nördlichen Bajuwarenstraße / Tiefer Graben / Schleißheimer Kanal. Diesbezüglich wurde auf die infolge der Beschlussfassung vom 27.01.2011 erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans verwiesen.

Das Abwägungsergebnis wurde vom Gemeinderat Karlsfeld in seiner Sitzung am 14.04.2011 gebilligt. Einzelheiten können der Sitzungsniederschrift zum entsprechenden Tagesordnungspunkt entnommen werden. Die diesbezüglich gefassten Beschlüsse fanden Eingang in die Weiterbearbeitung des Flächennutzungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 14.04.2011.

4.8 Ausweisung eines Gewerbegebietes im Bereich zwischen Hochstraße und Bajuwarenstraße

Da die Ausweisung gewerblich nutzbarer Bauflächen im Bereich der nördlichen Bajuwarenstraße / Tiefer Graben / Schleißheimer Kanal infolge des negativen Bürgervotums und der beschlussmäßigen Änderung des Flächennutzungsplans (Beschluss des Gemeinderates vom 27.01.2011) nicht mehr weitergeführt werden konnte, die Notwendigkeit einer gewerblichen Entwicklungsmöglichkeit der Gemeinde aber nach wie vor als dringlich und sachgerecht angesehen wird, fasste man den Beschluss alternative Gewerbebestandorte untersuchen zu lassen. Die Untersuchungsergebnisse und Planüberlegungen wurden zunächst in nichtöffentlicher Sitzung des Bau- und Werkausschusses am 14.09.2011 und des Gemeinderates am 29.09.2011 vorberaten und dann in einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 26.10.2011 der Öffentlichkeit mitgeteilt und erläutert. In seiner Sitzung am 24.11.2011 fasste der Gemeinderat schließlich den Beschluss, im Bereich zwischen der nördlichen Hochstraße und der Bajuwarenstraße im Entwurf zum Flächennutzungsplan ein Gewerbegebiet zu ergänzen. Die Verwaltung wurde beauftragt, für den Flächennutzungsplan in der Fassung vom 24.11.2011 die nochmalige Auslegung gemäß § 4a BauGB durchzuführen.

4.9 Nochmalige Auslegung gemäß § 4a BauGB

Die nochmalige Auslegung gemäß § 4a BauGB der Entwurfsplanung zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom 24.11.2011 hat in der Zeit vom 10.02.2012 bis 23.03.2012 im Rathaus der Gemeinde Karlsfeld stattgefunden. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Neben dem Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht wurden auch die

wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie das Abwägungsergebnis aus dem Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB offen gelegt.

Seitens der Öffentlichkeit gingen fristgerecht 14 Stellungnahmen ein. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen fristgerecht 21 Stellungnahmen ein, von denen 10 keine Anregungen enthielten. 26 angeschriebene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich im Verfahren nicht geäußert.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange trugen im Verfahren schriftlich Anregungen vor: Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde; Landratsamt Dachau (mehrere Fachbereiche); Staatliches Bauamt Freising, Straßenbauverwaltung; Stadt Dachau; SWM Infrastruktur GmbH; DB Energie GmbH; E.ON Bayern AG; E.ON Netz GmbH; Bund Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Karlsfeld; Bürgerinitiative für die Erhaltung des regionalen Grünzugs in Karlsfeld; Bürgerinitiative Ortsentwicklung Karlsfeld.

4.10 Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren gemäß § 4a BauGB

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gesammelt, geprüft und in die Abwägung eingestellt. In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 26.07.2012 wurden sie dem Gremium zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt:

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

- Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde bestätigt, dass der Flächennutzungsplan in der vorliegenden Fassung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht. Änderungen oder Ergänzungen waren insoweit nicht veranlasst.
- Das Landratsamt Dachau bittet nochmals um redaktionelle Änderungen und Ergänzungen der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, die beschlussmäßig vorgenommen wurden.
- Das Staatliche Bauamt Freising, Straßenbauverwaltung, stimmt einer Anbindung des Gewerbegebietes an die Bajuwarenstraße (St 2063) bzw. einer Erschließung über den bestehenden Kreuzungsbereich St 2063 / Hochstraße grundsätzlich zu.
- Die Stadt Dachau weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass sie sich für das neu dargestellte Gewerbegebiet im Rahmen eines späteren Bebauungsplanverfahrens die Prüfung der verkehrliche Auswirkungen auf die stark belastete Kreuzung Schleißheimer Straße / Bajuwarenstraße vorbehält.
- Die E:ON Bayern AG weist auf die in den Schutzzonenbereichen der 20-kV-Leitungen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen. Die Sachverhalte wurden beschlussmäßig in der Begründung ergänzt.
- Der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Karlsfeld, die Bürgerinitiative Grünzug Dachau und Karlsfeld sowie die Bürgerinitiative Ortsentwicklung Karlsfeld wenden sich gegen die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Bereich zwischen der nördlichen Hochstraße und der Bajuwarenstraße. Da die vorgetragene Argumente allerdings nicht stichhaltig sind, waren beschlussmäßig keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung veranlasst.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

- Seitens der Öffentlichkeit haben sich nochmals einzelne Grundstückseigentümer zu Wort gemeldet. Wiederholt wird der Wunsch vorgetragen weitere oder andere Grundstücksflächen als Bauflächen darzustellen. Durch die Übernahme von Zielen und Maßnahmen aus dem Landschaftsplan wird ein Eingriff in Eigentumsrechte verbunden mit Bewirtschaftungs-, Bebauungs- oder Vermögensnachteilen gesehen. Durch diese vorgetragene Sachverhalte waren aber keine Planänderungen veranlasst. Eine Vielzahl von Bürgerinnen und Bürger wendet sich aber auch gegen die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Bereich zwischen der nördlichen Hochstraße und der Bajuwarenstraße. Da die vorgetragene Argumente allerdings nicht stichhaltig sind, waren beschlussmäßig keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung veranlasst.

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld hat das Abwägungsergebnis in seiner Sitzung am 26.07.2012 gebilligt und den Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet in der Fassung vom 26.07.2012 festgestellt. Einzelheiten können der Sitzungsniederschrift zum entsprechenden Tagesordnungspunkt entnommen werden. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Planung der Regierung von Oberbayern als zuständiger höherer Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

4.11 Genehmigungsschreiben und Beitrittsbeschluss

Die Regierung von Oberbayern hat mit Bescheid vom 28.11.2012 den Flächennutzungsplan in der Fassung vom 26.07.2012, AZ: 3-34.1-4621-DAH-7-1/12 mit Hinweisen und folgender Auflage genehmigt:

„In der Darstellung des Flächennutzungsplanes ist für das neu geplante GE „zwischen Hochstraße und Bajuwarenstraße“ das Planzeichen Nr. 15.6 („Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“) der Planzeichenverordnung zu ergänzen.“

In der Sitzung vom 13.12.2012 fasste der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld den Beitrittsbeschluss zu der Auflage aus dem Genehmigungsbescheid der Regierung von Oberbayern, AZ: 3-34.1-4621-DAH-7-1/12. Die Planzeichnung wurde beschlussmäßig ergänzt und mit dem Fassungsdatum 13.12.2012 versehen. Die Verwaltung wurde beauftragt anschließend die Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekannt zu machen.

5. Ergebnis der Alternativenprüfung

Im Zuge der Vorbereitungen für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurden städtebauliche Rahmenpläne gefertigt, in denen für einzelne Bereiche die vielfältigen Möglichkeiten der Bauflächenausweisungen, der beruhigten Verkehrserschließung und einer verbesserten Durchgrünung und Grünvernetzung im Sinne der Leitidee „Gartenstadt Karlsfeld“ untersucht wurden. Diese Vorgehensweise diente auch der laufenden inhaltlichen Überprüfung des Flächennutzungsplans unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Landschaftsplanung.

Für den Ortsteil Rotschwaige wurde beispielsweise mit Hilfe der Rahmenplanung die Umwidmung von bislang gemischten Bauflächen zu Wohnbauflächen vorbereitet, wobei keine wesentlichen Erweiterungen über den heutigen baulichen Bestand hinaus vorgesehen waren. Im Ortsteil „Nordost“ hatten verschiedene Rahmenplanungen die mögliche städtebauliche Entwicklung zwischen der Hochstraße und der Bajuwarenstraße zum Inhalt. Dabei wurden alternativ Erweiterungen untersucht, die eine stufenweise Entwicklung bis in den nördlichen „Zwickel“ zwischen Hochstraße und Bajuwarenstraße vorsahen. Auch diese Rahmenplanungen dienten der Vorbereitung und Entscheidungshilfe darüber, wie und in welchem Umfang hier neben den Schwerpunkten der Innerortsentwicklung und der Entwicklung westlich der Bahn eine städtebauliche Arrondierung notwendig und sinnvoll ist. Auch die Festlegung des Gewerbegebietes zwischen der Bajuwarenstraße und der nördlichen Hochstraße ging eine Prüfung mehrerer alternativer Standorte voraus. Der vorliegende Entwurf des Flächennutzungsplans spiegelt das Ergebnis dieses langjährigen Planungs- und Abwägungsprozesses wider.

6. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidung

Grundsätzlich kann jede Gemeinde eigenverantwortlich und frei entscheiden, ob und wie sie einem bislang bestehenden örtlichem Planungsrecht durch Änderungen von vorbereitenden oder verbindlichen Bauleitplänen einen neuen Inhalt geben will. Geänderte gemeindliche Zielvorstellungen können jederzeit unter dem Aspekt der städtebaulichen Erforderlichkeit und unter der Berücksichtigung normativer Vorgaben in ein neues Planungsrecht umgesetzt werden. Von diesem Grundsatz hat die Gemeinde Karlsfeld im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan Gebrauch gemacht.

Der städtebauliche Planungs- und Abwägungsprozess fußt auf einer soliden Datengrundlage und nachvollziehbaren Prognosen. Das kommunale Bodennutzungskonzept orientiert sich somit am Grundsatz einer vorausschauenden Gesamtplanung und schafft wesentliche Voraussetzungen für eine umweltschonende Entwicklung im Sinne des städtebaulichen Leitbildes der Gemeinde. Alternative Darstellungen wurden umfassend untersucht sowie Ziele und Maßnahmen des aktualisierten Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan integriert.

Die ermittelten Umweltbelange sind im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet (Abschnitt G der Begründung). Die Analyse und Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgte verbalargumentativ und fand Eingang in das Abwägungsergebnis, das sich im vorliegenden Flächennutzungsplan manifestiert. Auf die ausführliche Begründung mit Umweltbericht sowie die Sitzungsniederschriften wird hingewiesen.

Abschließend bleibt anzumerken, dass jede städtebauliche Planung, die bestimmungsgemäß auf Veränderung abzielt, dadurch gekennzeichnet ist, dass sie nicht auf einen klaren zweiseitigen

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

So hat der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld schließlich in seiner Sitzung am 26.07.2012 den Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom 26.07.2012 gefasst und die Verwaltung beauftragt die Unterlagen an die zuständige Verwaltungsbehörde zur Genehmigung weiterzuleiten.

Die Regierung von Oberbayern genehmigte mit Bescheid vom 28.11.2012, AZ.: 3-34.1-4621-DAH-7-1/12 gemäß § 6 BauGB den Flächennutzungsplan in der Fassung vom 26.07.2012 mit einer Auflage und Hinweisen. In seiner Sitzung am 13.12.2012 hat der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld den Beitrittsbeschluss zu der im Genehmigungsbescheid der Regierung von Oberbayern enthaltenen Auflage gefasst.

Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung wurde der Flächennutzungsplan rechtswirksam. Er liegt seit dieser Zeit im Rathaus der Gemeinde Karlsfeld, Zi. Nr. 209 zur Einsichtnahme bereit.

Die Begründung mit Umweltbericht sowie die Verfahrensakte enthalten weiterführende Informationen.

Karlsfeld, den 25.01.2013

Stefan Kolbe
(Erster Bürgermeister)

(Siegel)

aufgestellt:

topos
Becker-Nickels+Steuernagel Architekten GmbH
Baaderstraße 10
80469 München
Tel: 089 / 263031
Fax: 089 / 263035
E-Mail: topos-bnst@t-online.de

Bearbeitung:
Nikolaus Brandmair
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt & Stadtplaner