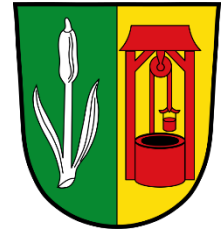

GEMEINDE KARLSFELD



Landkreis Dachau

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 110

**„zwischen Lärchenweg und Bayern-
werkstraße“**

**C) BEGRÜNDUNG
D) UMWELTBERICHT**

ENTWURF

Fassung vom 22.04.2026

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 25049
Bearbeitung: SK

C) BEGRÜNDUNG

1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die ursprünglichen Ziele für den südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 110 haben sich geändert. Die Flächen des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes waren im Ursprungsbebauungsplan als Flächen für die Kindertageseinrichtung vorgesehen. Diese werden jedoch nicht in vollem Umfang benötigt, sodass diese Flächen noch zur Verfügung stehen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes hat daher die folgenden Ziele:

- Neubau eines Feuerwehrhauses
- Verlegung des bestehenden Bolzplatzes im Bereich Lärchenweg

Für die Anpassung der Planungsziele ist die Durchführung einer Bebauungsplanänderung notwendig.

2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

2.1 Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird im Regelverfahren aufgestellt. Ursprünglich war die Durchführung im Verfahren gemäß § 13 BauGB vorgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 10.02.2026 bis zum 13.03.2026 statt. Aufgrund der zwischenzeitlichen Änderung wird das Verfahren nun im Regelverfahren fortgeführt. Die bereits durchgeführte Beteiligung kann dabei als frühzeitige Beteiligung im Sinne des Baugesetzbuches gewertet werden.

2.2 Beteiligungsverfahren

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB). Der Entwurf des Bauleitplans wird daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

2.3 Änderungen und Ergänzungen nach der frühzeitigen Beteiligung

Nach den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB wurden folgende Inhalte und Festsetzungen geändert:

- Änderung der Verfahrensart (Regelverfahren statt § 13 BauGB)
- Anpassung an den tatsächlichen Straßenverlauf

- Anpassung der Grünordnung an den tatsächlichen Bestand
- Redaktionelle Anpassungen in der Planzeichnung

2.4 Bestehender Bebauungsplan

Der ursprüngliche Bebauungsplan in der Fassung vom 12.12.2018 sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.02.2021 gelten weiterhin fort. Die Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt diese Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches des 2. Änderung des Bebauungsplanes. Die textlichen Festsetzungen gelten unverändert fort.

3. PLANUNGSKONZEPT

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 dient der Errichtung eines zusätzlichen Standortes für die freiwillige Feuerwehr zur Gebietsabdeckung westlich der Bahn. Zudem soll der bestehende Bolzplatz verlagert werden.

Hierzu sind folgende Änderungen an der Planzeichnung notwendig (die textlichen Festsetzungen bleiben unberührt):

- Neues SO 2.3 mit der Zweckbestimmung „Kindertageseinrichtung / Bolzplatz“ und neues SO 4 mit der Zweckbestimmung „Flächen für die Feuerwehr“. Durch die Planung der Feuerwehr muss der Bolzplatz in Richtung Osten verschoben werden.
- Verlängerung der Therese-von-Bayern-Straße (Straßenverkehrsfläche südlich der geplanten Feuerwehr) für die Einsatzfahrten der Feuerwehr. An der Einmündung der Therese-von-Bayern-Straße zum Lärchenweg soll eine Schranke angebracht werden, welche während des Einsatzbetriebes betrieben wird
- Überarbeitung des Grünordnungskonzeptes
- Darstellung der geplanten Feuerwehrgebäude als Hinweis
- Anpassung der Baugrenze an die Verlängerung der Therese-von-Bayern-Straße

Vorläufiges Planungskonzept Feuerwehr (Stand November 2025)

Der eingeschossige Neubau des Feuerwehrgerätehauses umfasst Fahrzeughallen mit förderfähigen Stellplätzen für drei Feuerwehrfahrzeuge, ein Lager mit Werkbank, Umkleiden und Sanitärbereiche sowie Büro-, Aufenthalts- und Nebenräume. Zusätzlich sind die Freianlagen derart herzustellen, dass eine sichere Zufahrt zu den Fahrzeughallen, ausreichend PKW- und Fahrradstellplätze sowie sichere Zuwegungen und Alarmwege gewährleistet werden. Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels (ca. 1,5 Meter unter Geländeoberkante) ist darüber hinaus ein durchdachtes und durch das Wasserwirtschaftsamt München, das LRA Dachau Bereich Umwelt und die Gemeindewerke wasserrechtlich genehmigungsfähiges Versickerungskonzept mit entsprechenden Versickerungsanlagen und Retentionsflächen erforderlich.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

4.1 Verlegung des Bolzplatzes

Auszug aus dem Gutachten „Schalltechnische Untersuchung zur Verlegung des bestehenden Bolzplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 110 „Gymnasium und Kita“ – 1. Änderung in der Gemeinde Karlsfeld, Landkreis Dachau, Auftragsnummer: 9165.1 / 2025 – JB, Datum: 11.08.2025, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster“

„Die Gemeinde Karlsfeld plant die Verlegung des bestehenden Bolzplatzes im Bereich Lärchenweg im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 110 „Gymnasium und Kita“ – 1. Änderung in der Gemeinde Karlsfeld, Landkreis Dachau.

Der Bolzplatz soll nach Auskunft der Gemeinde Karlsfeld innerhalb des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 1045/36 verlegt werden. Hierbei wird die Nutzung, welche bereits im Jahr 1999 beurteilt wurde, nicht verändert.

Eine Vorbelastung besteht durch die außerschulische Sportnutzung der Sporthalle des östlich gelegenen Gymnasiums. In (2021) wurde diese Vorbelastung bereits beurteilt. An den dem vorliegenden Vorhaben nächstgelegenen Immissionsorten aus IO9 und IO10 werden die Immissionsrichtwerte (IRW) der 18. BImSchV bereits um mindestens 18,2 dB(A). Somit ist diese Vorbelastung an vorliegend betrachteten Immissionsorten, welche noch weiter als die IO9 und IO10 aus von der Vorbelastung entfernt liegen, nicht relevant und wird vorliegend nicht weiter berücksichtigt.

Die Nutzung des Bolzplatzes wird nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV für Sonn- und Feiertage unter Berücksichtigung mehrerer Ruhezeiten berechnet.

Die Beurteilung der Geräuschemissionen führte zu folgendem Ergebnis: Die Immissionsrichtwerte (IRW) der 18. BImSchV werden an den in der Anlage 2.1 markierten Fassaden bzw. in den in Anlage 2.2 dargestellten Pegeltabellen um mindestens 3,7/ 5,7/ 8,7/ 5,7 dB(A) morgens/ mittags/ abends/ außerhalb der Ruhezeit unterschritten.

Überschreitungen der Spitzenpegel treten nicht auf.

Zusammenfassend lässt sich somit die Aussage treffen, dass auf der Basis der vorliegenden Planungsgrundlagen keine immissionsschutzfachlichen Belange der Verlegung des Bolzplatzes entgegenstehen.“

4.2 Neubau eines Feuerwehrhauses

Auszug aus dem Gutachten „Schalltechnische Untersuchung zum Neubau eines Feuerwehrhauses im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 110 „Gymnasium und Kita“ – 1. Änderung in der Gemeinde Karlsfeld, Landkreis Dachau, Auftragsnummer: 9176.1 / 2025 – RK, Datum: 28.11.2025, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster“

„Die Gemeinde Karlsfeld im Landkreis Dachau plant den Neubau eines Feuerwehrhauses. Der Standort befindet sich im geplanten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 mit der Bezeichnung „zwischen Lärchenweg und Bayernwerkstraße“.

Für die schalltechnische Bewertung in der Bauleitplanung bildet die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ als (Bearbeitungsgrundlage) die zentrale Grundlage. Diese Norm enthält

Orientierungswerte für verschiedene Lärmarten, die bei der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen sind. Zur Ermittlung der Lärmbelastungen beschreibt die DIN 18005-1 vereinfachte Berechnungsverfahren. Für detaillierte Berechnungen wird auf die einschlägigen Regelwerke der jeweiligen Lärmarten verwiesen, wie beispielsweise die TA Lärm für Gewerbelärm.

Für das geplante Feuerwehrhaus ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 mit der Bezeichnung „zwischen Lärchenweg und Bayernwerkstraße“ vorgesehen. Die Änderung umfasst den Teilbereich des Sondergebiets SO 3 des Bebauungsplanes Nr. 110 in der Fassung der 1. Änderung „Gymnasium und Kita“. Im Zuge der 2. Änderung erfolgt eine Umwidmung dieses Teilbereichs zum „Sondergebiet SO 4“, welches die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Feuerwehrhauses schafft.

Das geplante Feuerwehrhaus stellt im Sinne der TA Lärm keine gewerbliche Anlage dar. Dennoch erfolgt die Beurteilung der Geräuschimmissionen in Anlehnung an die Vorgaben der TA Lärm, da diese konkrete Immissionsrichtwerte und Berechnungsverfahren enthalten.

Für unser Ingenieurbüro, Messstelle nach § 29b BImSchG, bestand somit die Aufgabe, die schallschutztechnische Verträglichkeit nach den einschlägigen rechtlichen und technischen Regelwerken zu ermitteln und hinsichtlich der maßgeblichen Immissionsorte bzw. Immissionssortgebiete zu bewerten. Darüber hinaus sind für die 2. Änderung des Bebauungsplan entsprechende Empfehlungen für die Satzung und die Begründung vorzuschlagen.

Die Ausgangsdaten zum Betrieb der Feuerwehr mit Übungshof sind im Kapitel 6.2 beschrieben.

Beurteilung der Feuerwehr im Übungsbetrieb innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Auf der Grundlage der beschriebenen Geräuschemissionen gemäß Kapitel 6.2 errechnen sich die in den Ergebnistabellen der Anlage 1.2 aufgeführten Beurteilungspegel. Demzufolge wird an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes der berücksichtigte Immissionsrichtwert (IRW) der TA Lärm zur Tagzeit, bezogen auf ein allgemeines Wohngebiet, um mindestens 6,5 dB(A) unterschritten.

Der höchste Beurteilungspegel liegt dabei am Immissionsort IO3 Lärchenweg 70b mit 48,5 dB(A) an. Zur Nachtzeit sind bis auf eventuelle Einsätze keine betrieblichen Tätigkeiten gegeben.

Durch die Unterschreitung des maßgeblichen Immissionsrichtwertes um mindestens 6 dB(A) gilt gemäß Kapitel 3.2.1 der TA Lärm, dass die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Geräuschbelastung als nicht relevant einzustufen ist (siehe auch Kapitel 5.2.2). In diesem Fall ist die Berücksichtigung einer Vorbelastung nicht erforderlich.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass an den betrachteten Immissionsorten eine entsprechende Vorbelastung nicht gegeben ist.

Die schalltechnische Situation ist grafisch in Anlage 1.1 dargestellt. In der Anlage 1.6 sind die Beurteilungspegel nochmals an alle Immissionsorten aufgeführt und den jeweiligen Immissionsrichtwerten gegenübergestellt.

Hinweis: In Bezug auf Notfalleinsätze der Feuerwehr wird entsprechend den Erläuterungen in Kapitel 5.2.5 keine gesonderte schalltechnische Bewertung vorgenommen.

Begründung

- Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.
- Die Gemeinde Karlsfeld hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen „Anlagenlärm“ für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 110 „zwischen Lärchenweg und Bayernwerkstraße“ sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung vom 28.11.2025, Auftrags- Nr. 9176.1/2025-RK, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans. Im Hinblick auf die Gewerbelärmimmissionen (Nutzung Feuerwehr) kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen:
- Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 (Gewerbe) werden an den maßgeblichen Immissionsorten beim Übungsbetrieb der Feuerwehr deutlich unterschritten. Daher sind für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 110 „zwischen Lärchenweg und Bayernwerkstraße“ keine schalltechnischen Festsetzungen erforderlich.

D) UMWELTBERICHT

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie auch in der Begründung dargestellt, soll ein neues SO 2.3 („Kindertageseinrichtung / Bolzplatz“) sowie SO 4 („Feuerwehr“) statt der ursprünglichen Planung entstehen. Eine Verlagerung des Bolzplatzes nach Osten ist dadurch notwendig. Zudem gibt es eine Verlängerung der Therese-von-Bayern-Straße für die Feuerwehreinsätze.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.09.2013, Teilfortschreibung von 2017), der Regionalplan der Region München, der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region München, die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 110 dargestellt.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

1.3.3 Schutzgebiete

Im Plangebiet oder dessen Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete des Natur- oder Artenschutzes. Der Geltungsbereich der 2. Änderung liegt nicht unmittelbar in der Hochwassergefahrenfläche HQ100 der Würm, grenzt aber an diese an (restlicher Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes liegt im HQ100).

1.3.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches oder in dessen Umfeld befinden sich keine Kultur- und Sachgüter.

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Es werden keine Änderungen an der zu erwartenden Bodenversiegelung vorgenommen, da lediglich die Art der Nutzung, nicht jedoch deren Intensität geändert wird.

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Durch die 2. Änderung entstehen keine Änderung, die eine weitergehende Prüfung erfordern. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

2.2 Schutzgut Boden und Fläche

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine Veränderungen für das Schutzgut Boden und Fläche. Die Flächen sind bereits im bestehenden Bebauungsplan als Sondergebietsflächen und als Fuß- und Radwegeverbindung, d.h. als versiegelte Flächen dargestellt. Es wird lediglich die Art der Nutzung geändert. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

2.3 Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt außerhalb Hochwassergefahrenfläche HQ100 der Würm, grenzt aber an diese an. Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes wurden hierzu Festsetzungen (Hochwasserschutzkonzept, Retentionsraumausgleich) getroffen. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

2.4 Schutzgut Klima / Luft

Das Umfeld des Plangebietes ist weitestgehend bebaut. Es ist daher für die Kalt- und Frischluftentstehung nicht relevant. Durch die Versiegelung von maximal 60 % der Baufläche kann es zu kleinklimatischen Auswirkungen kommen. Da sich das Plangebiet im Bereich großer unversiegelter landwirtschaftlicher Flächen befindet, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

2.5 Schutzgut Mensch

Es wurden für die Errichtung der Feuerwehr und die Verlegung des Bolzplatzes jeweils eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Es sind keine schallschutztechnischen Festsetzungen im Bebauungsplan notwendig. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

2.6 Schutzgut Landschaft

Ursprünglich war der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte angedacht. Durch den Bau eines Gebäudes (egal ob Kindertagesstätte oder Feuerwehr) entstehen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Es entstehen jedoch keine weiteren Auswirkungen, da die zulässige Gesamthöhe dem Ursprungsbebauungsplan entspricht.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches oder in dessen Umfeld befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich aufgrund der höheren Nutzungsintensität zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Durch das Planvorhaben sind jedoch nach derzeitigem Planungsstand keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiterhin als Bolzplatz und als Brachflächen genutzt werden. Die Fläche für den Bolzplatz wird in den östlichen Geltungsbereich verschoben. Auf dessen Fläche soll ein Standort für die Feuerwehr entstehen. Bei einem Verzicht auf die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes würde der Gemeinde Karlsfeld die Chance auf einen zweiten Standort für die Feuerwehr zur Abdeckung des westlichen Bereiches von Karlsfeld entgehen. Die Standortwahl für eine Feuerwehr erfolgt auf Grundlage feuerwehrfachlicher und organisatorischer Kriterien (z. B. Einsatzradien, Verfügbarkeit von Flächen, Erreichbarkeit). Diese Entscheidung obliegt der Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit

4. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

Ein Ausgleich wurde bereits durch den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 110 „Zwischen Lärchenweg und Bayernwerkstraße“ geschaffen (damals erforderlicher Ausgleich von 16.900 m²).

Da durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden und sich auch die zulässige Grundflächenzahl nicht ändert, ist kein weiterer Ausgleichsbedarf zu erkennen.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Eine Prüfung der alternativen Planungsmöglichkeiten für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 110 erfolgte bereits im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes. In der vorliegenden 2. Änderung wird lediglich die Zweckbestimmung des Sondergebietes angepasst.

Aus einer ehemals angedachten Fläche für eine Kindertageseinrichtung wird nun ein Standort für die Feuerwehr. Der neue Standort der Feuerwehr soll die Erstabdeckung für den westlichen Bereich von Karlsfeld sicherstellen.