

Gemeinde

Karlsfeld



**NIEDERSCHRIFT**

**Gremium:** Gemeinde Karlsfeld  
Gemeinderat Nr. 3

**Sitzung am:** Donnerstag, 23. April 2020

**Sitzungsraum:** Bürgerhaus

**Sitzungsbeginn:** 19:06 Uhr

**Sitzungsende:** 20:48 Uhr

**Anwesend/**  
**Abwesend:** siehe Anwesenheitsliste

**Status:**



## **Niederschriftauszug**

### **Bebauungsplan Nr. 90B - Ludl-Gelände** **- Behandlung der im Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten** **Stellungnahmen** **- Satzungsbeschluss**

#### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung (Nr. 116/2016) am 15.12.2016 die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 90B für das Gebiet westlich der Münchner Straße, nördlich des Heizkraftwerkes, entlang der Nibelungenstraße beschlossen.

In der Sitzung vom 26.07.2018 (Nr.47/2018) hat der Gemeinderat der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens auf der Basis des zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Planungskonzeptes zugestimmt.

Am 20.10.2018 wurde ergänzend eine Bürgerwerkstatt (Teil I) durchgeführt. Die Anregungen aus der Bürgerwerkstatt wurden in den Sitzungen des Gemeinderats vom 29.11.2018 und 13.12.2018 vorgestellt und diskutiert. Gleichzeitig wurden verschiedene Anpassungen am Planungskonzept vorgenommen, die sich aus der Auseinandersetzung mit den sich konkretisierenden städtebaulichen Zielsetzungen ergeben hatten. Zudem wurde der Geltungsbereich erweitert.

In der Sitzung vom 17.01.2019 hat der Gemeinderat Änderungen am Planungskonzept beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Bürger und die Beteiligung der Behörden für den Bebauungsplan 90 B „Ludl-Grundstück, westlich der Münchner Straße, nördlich des Heizkraftwerkes, entlang der Nibelungenstraße“ einzuleiten.

In der Zeit vom 18.04.2019 bis 24.05.2019 fand für den Bebauungsplan 90 B i.d.F.v. 17.04.2019 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Am 29.04.2019 wurde eine weitere Bürgerwerkstatt (Teil II) durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der Anregungen aus der Bürgerwerkstatt, der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden, und der Ergebnisse der Fachgutachten wurde dem Bebauungsplanentwurf in der Sitzung des Gemeinderats vom 19.09.2019 zugestimmt. Danach wurden jedoch weitere Anpassungen erforderlich.

In den Sitzungen vom 19.09.2019 und 26.09.2019 hat der Gemeinderat den Bebauungsplanentwurf i.d.F.v. 26.09.2019 gebilligt.

In der Zeit vom 29.11.2019 bis 10.01.2020 fand dazu die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Von folgenden Privaten und Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen vorgebracht, die in die Abwägung einzustellen sind:

1. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung, Schr. v. 10.12.2019
2. Regierung von Oberbayern, Technischer Umweltschutz, Schr. v. 18.12.2019
3. Landratsamt Dachau, FB Planerische Belange, Schr. v. 17.04.2019
4. Landratsamt Dachau, FB Rechtliche Belange, Schr. v. 17.04.2019 und 16.12.2019
5. Landratsamt Dachau, FB Technischer Umweltschutz, Schr. v. 17.04.2019 und 09.01.2020

6. Landratsamt Dachau, FB Kommunale Abfallwirtschaft, Schr. v. 17.04.2019
7. Landratsamt Dachau, FB Untere Naturschutzbehörde, Schr. v. 17.04.2019 und 20.12.2019
8. Landratsamt Dachau, FB Untere Denkmalschutzbehörde, Schr. v. 16.12.2019
9. Wasserwirtschaftsamt München, Schr. v. 09.05.2019 und 09.01.2020
10. Staatliches Bauamt Freising, Schr. v. 06.05.2019 und 04.12.2019
11. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schr. v. 14.01.2020
12. Industrie- und Handelskammer (IHK), Schr. v. 10.01.2020
13. BUND Naturschutz in Bayern e.V. Ortsgruppe Karlsfeld, Schr. v. 10.01.2020
14. Bayernwerk, Schr. v. 09.12.2019
15. Gemeindewerke Karlsfeld Schr. v. 10.01.2020
16. MasterPlan Projektconsulting und –management GmbH, Schr. v. 07.01.2020
17. Lidl Dienstleistung GmbH, Schr. v. 08.01.2020
18. LUTZ | ABEL Rechtsanwalts PartGmbH, Schr. v. 24.05.2019 und 09.01.2020

#### Keine Einwände bestehen bei

- Tennet, Schr. v. 25.04.2019 und 29.11.2019
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schr. v. 09.05.2019
- Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Schr. v. 30.04.2019 und 02.01.2020
- Erzbisch. Ordinariat, Schr. v. 08.05.2019 und 18.12.2019
- DB AG, Schr. v. 13.05.2019
- Regionaler Planungsverband, Schr. v. 16.05.2019 und 11.12.2019
- IHK, Schr. v. 10.01.2020
- Deutsche Flugsicherung, Schr. 15.05.2019 und 06.01.2020
- SWM Infrastruktur Region, Schr. v. 04.12.2019
- Vodafone – Kabel Deutschland, Schr. v. 22.05.2019 und 03.01.2020
- Gemeinde Bergkirchen, Schr. 17.05.2019 und 17.12.2019
- Gemeinde Oberschleißheim, Beschluss v. 29.05.2019 und 06.12.2019
- LH München, Schr. v. 29.05.2019 und 16.01.2020
- Stadt Dachau, Schr. v. 09.01.2020

Im Anschluss an das Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans weitreichend überarbeitet und die zugehörigen Gutachten fortgeschrieben. Hierbei sind verschiedene Beschlüsse des Gemeinderats, Anregungen und Bedenken aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die Ergebnisse diverser Abstimmungsgespräche direkt in die Überarbeitung eingeflossen.

Der Gemeinderat hat daher in seiner Sitzung vom 19.09.2019 die bis dahin eingegangenen Stellungnahmen nicht einzeln behandelt, sondern einen thematisch geordneten Billigungsbeschluss gefasst. Die nachfolgend nicht mehr behandelten Anregungen und Bedenken aus dem Verfahren §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB haben in diesem Beschluss ausreichend Berücksichtigung gefunden.

Nachfolgend werden somit die Stellungnahmen behandelt,

- die während des Verfahrens nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangen, aber im Billigungsbeschluss nicht im Detail behandelt und noch nicht angemessen gewürdigt werden konnten,
- und die während des Verfahrens nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ergänzend oder auch neu eingegangen sind.

#### 1. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung, Schreiben vom 10.12.2019

Zu dem o.g. Vorhaben wurde bereits mit Schreiben vom 15.05.2019 Stellung genommen und unter Bezug auf ein den damaligen Planunterlagen beiliegendes CIMA-Gutachten keine grundsätzlichen Einwände geäußert. Allerdings wurde darauf hingewiesen, dass für eine abschließende Bewertung der geplanten Einzelhandelsnutzungen die entsprechenden Verkaufsflächen sortimentsbezogen präzisiert und festgesetzt werden müssten.

Die Planungen liegen erneut vor, ein Teilbereich soll nun nicht mehr als Urbanes Gebiet, sondern als Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel/Hotel/Büro" festgesetzt werden. In dem Bereich dieses Sondergebietes soll ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment Lebensmittel mit einer max. Verkaufsfläche von 1700 m<sup>2</sup> zulässig sein.

Weitere, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen zulässig sein, konkrete Angaben dazu fehlen. Der Begründung ist zu entnehmen, dass es sich bei den weiteren Einzelhandelsnutzungen um einen Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 439 m<sup>2</sup> handeln könnte sowie um weitere Handelsflächen mit insg. ca. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Der geplante Lebensmittelmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 1700 m<sup>2</sup> steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Wie schon in der o.a. Stellungnahme ausgeführt, kann eine Bewertung der weiteren Einzelhandelsnutzungen, inwieweit diese, insbesondere auch als mögliche Agglomeration, ggf. in Konflikt mit den LEP-Zielen 5.3 stehen, aufgrund fehlender konkreter Festsetzungen zu sortimentsbezogenen Verkaufsflächen nicht erfolgen. Die Planunterlagen sind entsprechend zu ergänzen. Vorsorglich müssten die Planungen mit derzeitig vorliegendem Planstand abgelehnt werden.  
Hinweis

Grundsätzlich ist auch angesichts der in den umliegenden Gebieten möglichen Einzelhandelsnutzung darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. LEP-Ziel 5.3.1. Ld.F. der Änderungs-Va vom 21.02.2018).

### **Beschluss:**

Die Verträglichkeitsuntersuchung (VU) zur geplanten Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel stellt fest, dass die Gemeinde Karlsfeld gemäß der Teilfortschreibung des LEP Bayern 2018 als Grundzentrum definiert ist. Sie ist dementsprechend für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben geeignet. Das sog. „Ludl-Areal“ befindet sich innerhalb des baulichen Siedlungszusammenhangs in integrierter und zentraler Lage in unmittelbarer Nähe zu Rathaus, kulturellen Einrichtungen, Beherbergungsbetrieben und weiteren Einzelhandelsnutzungen. Im Umfeld sind fußläufig erreichbare Wohngebiete vorhanden und im Plangebiet selbst werden weitere Wohnungen realisiert. Der Standort ist mit mehreren Buslinien erreichbar und an das Radwegenetz angebunden. Das Ziel 5.3.1 (Lage im Raum) des Landesentwicklungsprogramms Bayern, nachdem großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in zentralen Orten ausgewiesen werden dürfen, ist somit erfüllt. Ebenso wird dem Ziel 5.3.2 (integrierte Lage in der Gemeinde) entsprochen.

Weiterhin wird im Gutachten ausgeführt, dass die Abschöpfung des Planvorhabens im Lebensmittelbereich gemäß den in der landesplanerischen Berechnung zu berücksichtigenden Unterlagen unterhalb der Abschöpfungsgrenze liegt. Hierbei wurde die Agglomeration mit großflächigem Einzelhandel (1.726 m<sup>2</sup> VK), Getränkemarkt (436 m<sup>2</sup> VK), Biofachhandel (350 m<sup>2</sup> VK), Bäcker/Metzger (130 m<sup>2</sup> VK) sowie aktuell noch nicht bekannten Nutzungen (280 m<sup>2</sup> VK) zu Grunde gelegt. Die weitaus größten Verkaufsflächenanteile (großflächige Einzelhandel und Getränkemarkt) werden vom Sondergebiet an der Allacher Straße in das Plangebiet verlagert. Das Sondergebiet wird aufgegeben und künftig als Gewerbegebiet ausgewiesen. Einzelhandelsnutzungen werden dort ausgeschlossen, sodass eine Verkaufsflächenmehrung ausgeschlossen ist (1. Änderung Bebauungsplan Nr. 93). Das Ziel 5.3.3 (zulässige Verkaufsflächen) des Landesentwicklungsprogramms Bayern, nachdem Agglomerationen von mindestens drei Einzelhandelsbetrieben, die in einem räumlich funktionalen Zusammenhang stehen, und die überörtlich raumbedeutsam sind, als Einzelhandelsgroßprojekte zu erfassen sind, ist beachtet.

Die Ziele der Landesplanung (LEP Bayern 2018) werden durch die geplante Verlagerung des großflächigen Einzelhandels und des Getränkemarkts, sowie die avisierten Neuansiedlungen (Biomarkt, Bäcker, Metzger etc.) erfüllt.

Das Vorhaben mit den geprüften Geschäftsflächen erfüllt sowohl den Tatbestand der Verträglichkeit (siehe Verträglichkeitsuntersuchung), als auch die Ziele des Einzelhandelskonzeptes 2019, und ist somit genehmigungsfähig.

Mit der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Karlsfeld (Stand 11/2019) wurde der zentrale Versorgungsbereich auf Teile des Plangebiets ausgeweitet; gleichzeitig wurde die ortsspezifische Sortimentsliste aktualisiert. Zum zentralen Versorgungsbereich gehören demnach die Teilbaugebiete Sondergebiet (SO), sowie die Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2.1 - 2.3. Im Bebauungsplan werden zwar für diese Teilbaugebiete keine gesonderten Verkaufsflächenbeschränkungen getroffen (Ausnahme: im Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel), die Flächenpotentiale für weiteren Einzelhandel, der über die in der Verträglichkeitsuntersuchung berücksichtigten Flächenansätze hinausgeht, ist jedoch sehr begrenzt, da

- Einzelhandel ausschließlich im Erdgeschoss zulässig ist,
- teils nur geringe Geschossflächenanteile (z.B. MU 2.2/2.3: 4%) für die Nicht-Wohnnutzungen (Einzelhandel, Gewerbe, Gastronomie, soziale Einrichtungen) festgesetzt sind,
- die Erdgeschosse durch eine Vielzahl zwingend erforderlicher Nutzungen wie z.B. Tiefgaragenrampen, Fahrradabstellräume, Treppenhäuser, erdgeschossige Garagenstellplätze (MU 2.2 und 2.3), erdgeschossige offene Stellplätze (MU 1), halböffentliche Durchgänge und Durchfahrten (MU 2.1), belegt werden.

Darüber hinaus ist in den verbleibenden Teilen des Plangebiets (außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs) der Einzelhandel z.B. im MU 4 und MU 5 als nicht zulässig festgesetzt.

Eine sortimentsbezogene Beschränkung von Verkaufsflächen wird im Bebauungsplan daher nicht vorgenommen, da eine wahrscheinliche Kombination von Einzelhandelsnutzungen im Einzelhandelsgutachten untersucht wurden und aufgrund der beschränkten Fläche für Einzelhandelsnutzung keine weiteren maßgeblichen Potenziale bestehen. In der Begründung wird der zentrale Versorgungsbereich und die damit verbundene neue Rechtslage erläutert.

## 2. Regierung von Oberbayern, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 18.12.2019

Da die Regierung von Oberbayern Genehmigungs- und Überwachungsbehörde für das Biomasseheizkraftwerk Karlsfeld ist und Sie dessen Nähe zum Plangebiet explizit angeführt haben, geht das Sachgebiet Technischer Umweltschutz davon aus, dass von Ihnen hier nur Aussagen im Hinblick auf diese Anlage erbeten worden sind.

Für das Biomasseheizkraftwerk Karlsfeld liegt eine bestandkräftige Genehmigung der Regierung von Oberbayern vor (Bescheid vom 24.02.2010, Aktenzeichen 55.1-8711.1-182). Wesentliche Änderungen wurden seit diesem Zeitpunkt weder beantragt noch genehmigt. Planungen des Betreibers über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen oder sonstige Maßnahmen liegen aktuell nicht vor. Wir gehen davon aus, dass die Gemeinde Karlsfeld über etwaige Planungen bzw. Maßnahmen der Gemeindewerke Karlsfeld als Einrichtung der Gemeinde Karlsfeld informiert ist. Das Sachgebiet Technischer Umweltschutz der Regierung von Oberbayern selbst hat im Zusammenhang mit dem Biomasseheizkraftwerk Karlsfeld keinerlei Planungen oder sonstige Maßnahmen vorgesehen; die Aufgaben der Regierung von Oberbayern beschränken sich insoweit auf die Funktion als immissionsschutzrechtliche Genehmigungs- bzw. Überwachungsbehörde.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im o.g. Bescheid in Anforderung 3.1.4.1 für die Kaminhöhen ein Wert von jeweils 26 m festgelegt worden ist. Grundlage hierfür war das Gutachten der Fa. Müller BBM vom 20.07.2009, Bericht Nr. M77 229/1, das Teil der Antragsunterlagen war. In diesem Gutachten wurde auf der Grundlage des damaligen Planungsstandes die mittlere Höhe der Bebauung des geplanten Quartiers (dreigeschossigen Bebauung plus Dachterrasse) mit einem Beitrag von 12 m abgeschätzt.

Der nun vorliegende Bebauungsplan Nr. 90 b sieht nun deutlich höhere Bauhöhen vor. Das Gutachten der Fa. Müller BBM vom 24.10.2019, Bericht Nr. M152469/01, kommt zu dem

Ergebnis, dass bei Umsetzung des o.g. Bebauungsplans von einer mittleren Höhe der Bebauung von 18 m auszugehen ist. Nach der aktuell gültigen TA Luft 2002 würde die danach grundsätzlich erforderliche Kaminhöhe nach den Feststellungen der Firma Müller BBM statt bisher 26 m dann 32 m betragen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass das Gutachten noch von einer veralteten Datenbasis ausgeht, da zum einen der Grenzwert für Stickstoffmonoxid und Stickstoffdioxid, angegeben als Stickstoffdioxid, im Genehmigungsbescheid für die beiden Biomassekessel mit 225 mg/m<sup>3</sup> statt mit 250 mg/m<sup>3</sup> festgelegt wurde und zum anderen die Feuerungswärmeleistung des Biomassekessels 1 mittlerweile 4,2 MW statt wie ursprünglich genehmigt 3,9 MW - und damit die Gesamtfeuerungsleistung des Biomasseheizkraftwerks 19,2 MW statt 18,9 MW - beträgt.

Falls der Bebauungsplan Nr. 90b so umgesetzt werden soll, würde sich gemäß der für das Biomasseheizkraftwerk Karlsfeld aktuell einschlägigen TA Luft 2002 somit grundsätzlich eine höhere Kaminhöhe ergeben. Für die genaue Höhenbestimmung wäre das o.g. Gutachten der Fa. Müller BBM vom 24.10.2019 nochmals zu überarbeiten.

Da das Biomasseheizkraftwerk Karlsfeld über eine bestandskräftige Genehmigung verfügt, wird empfohlen, zu dieser Thematik mit den Gemeindewerken Karlsfeld, die ja eine Einrichtung der Gemeinde Karlsfeld sind, Kontakt aufzunehmen. Die eventuelle Erhöhung der Kamine wäre bei der Regierung von Oberbayern zumindest gemäß § 15 BImSchG anzuzeigen; in diesem Fall wäre dann mit dem Landratsamt Dachau zudem das Erfordernis einer Baugenehmigung abzuklären.

### **Beschluss:**

Aus der gutachterlichen Bewertung der Müller BBM GmbH geht hervor, dass erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen auf das Schutzgut Mensch, unabhängig von der Frage der Erhöhung der Kamine, ausgeschlossen werden können. Konkret sind die vom Heizkraftwerk ausgehenden Belastungen auch unter Zugrundelegung der im Bestand vorhandenen Kaminhöhe von 26 m irrelevant i.S. der TA Luft. Entsprechend der TA Luft kann in diesen Fällen davon ausgegangen werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch die Anlage nicht hervorgerufen werden können.

Eben dies stellt das Landratsamt in seiner Stellungnahme vom 09.01.2020 auch selbst ausdrücklich klar:

*“Die Ergebnisse zeigen, dass die prognostizierten Zusatzbelastungen für Stickoxide, Schwefeloxide, Schwebstaub und Staubbiederschlag im Regelbetrieb für beide Kaminhöhen das Irrelevanzkriterium nach TA Luft erfüllen.”*

Somit ergibt sich ein (etwaiges) Erfordernis zur Erhöhung der Kamine nicht unter dem Gesichtspunkt schädlicher Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Mensch bzw. unter dem Aspekt des Gesundheitsschutzes.

Eine Erhöhung der Kamine auf 32 m wird seitens der Behörde empfohlen, da durch die Kaminerhöhung auch zukünftig die Anforderungen der TA-Luft an die Berechnung der Kaminhöhe trotz höherer Bebauung im Umfeld Rechnung getragen werden kann.

Zudem kann diese Thematik unter dem Aspekt der Vorsorge im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes Bedeutung erlangen, da das Plangebiet an die stark befahrene Bundesstraße angrenzt und deshalb bereits eine deutliche Vorbelastung besteht

Ob es vorliegend auf Grundlage der aktuell geltenden Vorschriften nach TA Luft bzw. möglicher zukünftiger Vorschriften nach TA Luft, ausgelöst durch die Neubebauung am „Ludl-Areal“, zwingend einer Erhöhung der Kamine bedarf, und in welchem Umfang dieses (etwaige) Erfordernis besteht, lässt sich nicht zweifelsfrei feststellen, da nach der aktuell geltenden TA Luft keine eindeutige, allgemeingültige Berechnungsmethodik vorgegeben ist, nach welcher sich - quasi mit mathematischer Gewissheit - die "zutreffende" Kaminhöhe bestimmen ließe.

Auf Grundlage dieser (Ausgangs-)Bewertungen wiederum gelangt die Gemeinde zu folgenden abschließenden Beurteilungen in Bezug auf die sachgerechte Konfliktbewältigung, welche der Interessenlage aller Beteiligten/Betroffenen, in angemessener und ausgewogener Weise Rechnung trägt.

Es ist davon auszugehen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Mensch unter dem Aspekt des Gesundheitsschutzes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht hervorgerufen werden.

In Abstimmung mit den Gemeindewerken wurde geklärt, dass eine Kaminerhöhung auf 32 m baulich grundsätzlich realisiert werden kann. Weder statische Gründe, noch sonstige Umstände stehen einer Erhöhung entgegen. Im Interesse der Gemeindewerke als Betreiberin des Heizkraftwerkes konnte ein Einvernehmen mit dem Projektträger darüber erzielt werden, dass der Projektträger die Kosten, die mit einer ggf. als erforderlich erweisenden Kaminerhöhung verbunden wären, vollumfänglich übernehmen wird, und zwar für den Fall, dass durch eine bestandskräftige nachträgliche Anordnung der zuständigen Behörde die Gemeindewerke zur Vornahme dieser Kaminerhöhung verpflichtet werden. Diese Verpflichtung des Projektträgers wird in einer gesonderten Vereinbarung geregelt. Insgesamt wird durch diese Konzeption eine sachgerechte Konfliktbewältigung gewährleistet.

Änderungen am Bebauungsplan sind nicht veranlasst.

### 3. Landratsamt Dachau, FB Planerische Belange, Schreiben v. 17.04.2019

#### Planunterlage

Nachdem dies bereits die 3. Bebauungsplanvariante darstellt, die dem Landratsamt vorgelegt wird, wäre ein Plan im größeren Maßstab (mit Erläuterungen zu den geänderten Bereichen) hilfreich gewesen. Wir bitten dies im weiteren Verlauf des Verfahrens zu berücksichtigen.

#### Städtebauliches Konzept

Ein signifikantes städtebauliches Konzept lässt sich aus allen bisher vorgelegten Varianten leider nicht erkennen. Vielmehr wirkt der Entwurf etwas willkürlich, die Baukörper- und Baumassenverteilung erschließt sich nicht.

Kritisch beurteilt wird die Bebauung rund um die Ludl-Kapelle, der durch die benachbarten Gebäude mit Wandhöhen von 17,50 m / 20,50 m und 21,50 m die Luft zum Atmen genommen wird. Die Abschrägungen der Häuserfluchten entlang der B 304 können dies nicht wettmachen. Größere Abstände zwischen Ludl-Kapelle und den neu zu errichtenden Gebäuden sollten deshalb geprüft werden.

Ebenso werden die rund 100 erdgeschossigen Stellplätze für den Supermarkt im Herzen des Geländes kritisch beurteilt, da damit Verkehr von der B 304 ins Areal gezogen wird. Hier sollte eine direkte Tiefgaragen-Zufahrt von der B 304 geprüft werden, um das Quartiersinnere mit Kindertagesstätte von diesem Verkehr freizuhalten. Mit einer Aufzugsanlage wäre zudem die direkte Verbindung vom TG in den Supermarkt machbar. Eine Situierung des Supermarktes wäre im 1. OG denkbar, die KITA wäre im EG mit Freibereich machbar.

Damit wäre auch die GRZ von 0,8 als Maximalmaß der Versiegelung einzuhalten verbunden mit weniger Autoverkehr und Immissionen (Lärm/Abgase) in der Mitte des Quartiers und unmittelbarer Nähe zur KITA.

#### **Beschluss:**

Die Planzeichnung wird bereits in der Fassung vom 26.09.2019 in einem größeren Maßstab dargestellt.

Im Zuge der Weiterbearbeitung des Planentwurfs wurde im Bereich des Einzeldenkmals „Ludl-Kapelle“ eine deutliche Ausweitung der das Denkmal umgebenden Grün- und Freiflächen sowie eine Reduzierung der geplanten Gebäudehöhen der Neubebauung im Umfeld des Denkmals vorgenommen.

Die vom Landratsamt angeregte „Tiefgaragenlösung“ wäre grundsätzlich möglich, bedeutet aber, dass die Kapazität und die Flächeninanspruchnahme der Tiefgarage deutlich erhöht werden müsste; dies ist nur in zweigeschossigen Tiefgaragen möglich. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes kommt es jedoch bei zweigeschossigen Tiefgaragen zu einem Aufstau des Grundwassers, der weite Teile der südlich des Plangebietes gelegenen Baugebiete

beeinträchtigt. Daher hat der Gemeinderat sich für eine Lösung entschieden, die eine eingeschossige Tiefgarage mit oberirdischen Stellplätzen kombiniert. Um die Verkehre im Gebiet zu minimieren, ist die Zufahrtsrampe der Tiefgarage in die Stellplatzanlage integriert, sodass nach einer ggf. erfolglosen Parkplatzsuche, die Tiefgarage direkt angefahren werden kann.

Die Grundflächenzahl von 0,8 im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO wird mit Ausnahme im MU1, MU 2.2 und MU 2.3 eingehalten. Sie übernehmen aber auch, durch die Bereitstellung von Fuß- und Radwegen sowie die Anordnung oder Nutzung ihrer Gebäude und Freiflächen, übergreifende und besondere Aufgaben für das Quartier, die nicht direkt aus der eigenen Nutzung erwachsen. Ein Ausgleich erfolgt durch die Festsetzungen zur Grünordnung. Der Gemeinderat sieht die Überschreitungen daher als vertretbar an.

Der Bebauungsplan bleibt unverändert.

#### 4. Landratsamt Dachau, FB Rechtliche Belange, Schr. v. 17.04.2019 und 16.12.2019

Vorab wird darauf hingewiesen, dass eine abschließende Stellungnahme nicht möglich ist, da die Begründung und der Umweltbericht fehlen. Um Vorlage im nächsten Verfahrensschritt wird deshalb gebeten.

Es wird mit Erstaunen festgestellt, dass der nun vorgelegte Plan erneut modifiziert wurde. Bereits in den beiden Vorgesprächen, die mit dem Landratsamt geführt wurden, wurden zwei unterschiedliche Pläne vorgelegt.

Aufgrund des Maßstabes ist der Plan leider schlecht zu lesen.

Das Planzeichen „überdachte Rampe“ gibt es zwei Mal. Wo ist der Unterschied?

Das Planzeichen „Durchgang, Durchfahrt, Arkade“ ist schlecht zu lesen und konnte auch nicht zweifelsfrei in der Planzeichnung gefunden werden.

In MU 2.2 und MU 2.3 werden Wandhöhen von 4,50 m – 19,50 m festgesetzt. Aus welchen Gründen wird hier der künftigen Bebauung ein Spielraum eingeräumt?

Das Überschreiten der Obergrenze der GRZ von 0,8 ist zu begründen.

Im Rahmen der BauGB Novelle 2013 hat der Gesetzgeber ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz eingeführt. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden. Mit der Neuregelung sind keine neuartigen Verpflichtungen für die Gemeinde geschaffen worden, sondern das Gesetz formuliert nur die ohnehin in der Abwägung für die Frage des Bodenschutzes geltenden Vorgaben konkret aus.

Empfehlenswert ist es, wenn die Gemeinde in der Begründung zu ihrem Bauleitplan bzw. im Rahmen des Umweltberichts ein eigenes Kapitel einfügt, das sich vertieft mit der Problematik auseinandersetzt (Kommentierung Jäde / Dirnberger zu § 1 a BauGB). Um Ergänzung wird deshalb gebeten.

In der Begründung ist darzulegen, mit welchem (Einwohner-) Zuwachs die Gemeinde für das Plangebiet rechnet. Weiter ist darzulegen, inwieweit die vorhandene Infrastruktur ausreichend ist bzw. welche Maßnahmen die Gemeinde ergreifen muss, um die Infrastruktur dem geplanten Bevölkerungszuwachs ggf. anzupassen.

Das Landesamt für Denkmalpflege ist – sofern noch nicht geschehen – am Verfahren zu beteiligen.

#### Schreiben vom 16.12.2019

Es fehlt das Planzeichen für „Gemeinschaftsgaragen“. Um Ergänzung wird gebeten. Für das Planzeichen „G“ fehlt die Erklärung in der Legende. Um Ergänzung wird gebeten. Wieso wird der „Gehweg“ nicht bis zur Kreuzung Gartenstraße/Nibelungenstraße weitergeführt? Sollte der Geh- und Radweg entlang der Münchner Straße durchgehend sein, dann wird um Ergänzung des dargestellten Planzeichens gebeten (dargestellt: R; angedacht: G+R; zwischen Kapelle und Sonderbau). Die in der Planzeichnung dargestellten Bereiche „Fußgängerbereich“ und „Verkehrsberuhigter Bereich“ sollten in ihren Ausmaßen deutlicher dargestellt werden. Das schlüssige Konzept ergibt sich derzeit nur durch die Begründung. Die derzeitige Plandarstellung kann deshalb missverständlich gelesen werden.

## **Beschluss:**

Begründung und Umweltbericht wurden mit den beschriebenen Inhalten bereits zur Fassung vom 26.09.2019 vorgelegt.

Der straßenbegleitende Gehweg in der verlängerten Gartenstraße endet an der Schnittstelle zum Verkehrsberuhigten Bereich, da dann ein höhengleicher Straßenausbau ohne Trennung der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer erfolgt. An der Münchner Straße weist der von Westen kommende Geh- und Radweg nicht die erforderliche Breite auf; eine Erweiterung ist im Bereich der Ludlkapelle aus funktionalen und denkmalschützenden Gründen nicht möglich. Daher wird der Weg ab der Kapelle nur als Radweg weitergeführt. Ergänzend wird ein Geh- und Radweg südlich der Kapelle durch den grünen Korridor bis zur verlängerten Gartenstraße bzw. bis zur Nibelungenstraße vorgesehen.

Ein Anschluss an die bestehenden Anlagen der technischen Infrastruktur ist grundsätzlich möglich (siehe Stellungnahmen der diversen Versorgungsträger). Teils setzt der Bebauungsplan Flächen hierfür fest (z.B. Trafostationen) oder sie werden im Rahmen der Erschließungsplanung in dem erforderlichen Umfang im Gebiet erstellt. Die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in Karlsfeld wie z.B. Schulen (Neubau) verfügen über ausreichende Reserven bzw. werden im Plangebiet für die unmittelbare Nutzung durch die neuen Bewohner errichtet (Kinderbetreuungseinrichtung).

Das Landesamt für Denkmalpflege wurde (gemeinsam mit der Unteren Denkmalbehörde im Landratsamt Dachau) im Rahmen eines Vororttermins am 17.07.2019 beteiligt; hierbei wurde u. a. vereinbart, dass die künftige Bebauung einen ausreichenden Abstand zur Kapelle einhalten und eine moderate Höhenentwicklung erfolgen soll. Dies ist in der Planfassung vom 26.09.2019 berücksichtigt. Eine gesonderte schriftliche Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege ist im weiteren Verfahren nicht eingegangen.

Die prognostizierte Anzahl der Einwohner wird in der Begründung unter Ziffer 5 „Daten zum Bebauungsplan“ ergänzt. Die Planzeichnung und die Legende werden redaktionell angepasst.

### 5. Landratsamt Dachau, FB Technischer Umweltschutz, Schr. v. 17.04.2019 und 09.01.2020

Eine Beurteilung aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist derzeit nur bedingt möglich, da in den eingereichten Planunterlagen eine Begründung einschließlich Umweltbericht (Teil C) nicht vorgelegt wurde

Zur Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden und von ihm ausgehenden Geräusche wurde eine schalltechnische Untersuchung der Müller-BBM GmbH, Bericht-Nr. M138809/01 vom 22.08.2018, vorgelegt.

Die Untersuchung entspricht jedoch nicht dem aktuellen Planungsstand und ist demzufolge auf diesen abzustimmen.

#### Allgemeines

Die Schutzwürdigkeit der Baufelder in den Planunterlagen entsprechen in allen Baufeldern einem urbanen Gebiet, in der schalltechnischen Untersuchung wird in den Baufeldern 3 und 4 (aktuelle Planung MU 3.1 und MU 3.2) die Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes zugrunde gelegt.

In den Planunterlagen ist abweichend von der schalltechnischen Untersuchung im Baufeld 4 keine Wohnnutzung mehr vorgesehen, sondern stattdessen eine gewerbliche Nutzung. Die Wohnnutzung soll laut Planunterlagen in den Baufeldern MU 2.2 und MU 2.3 angesiedelt werden. Die schalltechnische Untersuchung ist den geänderten baulichen Nutzungen anzupassen.

#### Verkehrslärm

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Münchner Straße sowie im rückwärtig gelegenen Bereich auch über die Nibelungenstraße. In der schalltechnischen Untersuchung ist die Verkehrslärmbelastung ausgehend von der Nibelungenstraße ebenfalls zu berücksichtigen.

Die durchschnittliche Verkehrsstärke der Münchner Straße, die in der schalltechnischen Untersuchung für den Prognoseplanfall 2030 herangezogen wurde, weicht von den dargelegten Zahlen für den Prognosefall 2035 ab. Wir bitten um einen Abgleich der Datengrundlage.

In dem Plangebiet ist der Neubau öffentlicher Verkehrsflächen vorgesehen. Hierbei ist zu prüfen, ob eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu erwarten ist und demzufolge ein Schallschutzanspruch bestehender Wohnnutzung besteht.

Weiterhin ist zu prüfen, ob an bestehenden Verkehrswegen (z.B. Münchner Straße) ein erheblicher baulicher Eingriff vorgenommen werden soll, der eine wesentliche Änderung des Verkehrsweges darstellt und ob sich daraus ebenfalls Ansprüche zum Schallschutz ergeben.

#### Gewerbelärm – Vorbelastung

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen, die in der schalltechnischen Untersuchung als relevant zu beurteilen sind. In der schalltechnischen Untersuchung ist die gewerbliche Vorbelastung nördlich der Münchner Straße nicht vollumfänglich erfasst. Wir bitten um folgende Korrekturen bzw. Ergänzungen:

- Die Parkpalette erstreckt sich über die Flur-Nr. 728 hinaus über die Flur-Nr. 737/29. Die Schallemissionen, die von der gesamten Parkpalette ausgehen, sind zu berücksichtigen.
- Auf Flur-Nr. 728/2 befindet sich ein Restaurant/Hotelbetrieb, der als Vorbelastung nicht aufgeführt wird.
- Es ist weiterhin zu prüfen, ob auf Flur-Nr. 737/19 eine gewerbliche Vorbelastung zu berücksichtigen ist.

#### Gewerbelärm – Ausgehend vom Plangebiet

In der schalltechnischen Untersuchung sind die vom Plangebiet ausgehenden Lärmemissionen, die auf die umliegenden Immissionsorte einwirken, nicht untersucht worden.

Wir empfehlen daher für das Plangebiet eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 für die gewerblich genutzten Flächen vorzunehmen.

Die nordwestlich des Plangebietes gelegene Wohnbebauung ist durch die geänderten baulichen Nutzungen in den einzelnen Baufeldern nicht in vollem Umfang berücksichtigt worden.

Wir bitten folgende maßgeblichen Immissionsorte zu ergänzen:

- Betriebswohnungen auf den Flur-Nrn. 732 und Flur-Nr. 732/4
- Wohnnutzung auf Flur-Nr. 738

#### Betriebsbereich

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß §3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß §3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Um Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm und der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV vorzubeugen, ist die schalltechnische Untersuchung wie oben aufgeführt entsprechend zu korrigieren bzw. zu ergänzen.

#### Schreiben vom 09.01.2020

##### Luftreinhaltung<sup>SEP</sup>

Südöstlich des Plangebietes liegt ein Heizkraftwerk auf der Flur-Nr. 720/2, welches von den Gemeindewerken Karlsfeld seit dem Jahr 2010 immissionsrechtlich genehmigt betrieben wird. Im Zuge des damaligen Genehmigungsverfahrens wurde die erforderliche Kaminhöhe nach TA Luft ausgehend von einer mittleren Bebauungshöhe von 12 m für das Ludl-Areal auf 26 m festgesetzt und errichtet.

Die vorgelegten Planunterlagen sehen für das Ludl-Areal jedoch Bauhöhen zwischen 7 m und 23 m vor, mit einem Einzelgebäude von rund 36 m Bauhöhe. Aufgrund der geplanten mittleren Bebauungshöhe von 18 m wurde eine Überprüfung der erforderlichen Schornsteinhöhe für das Heizkraftwerk von der Müller-BBM GmbH, Bericht-Nr. M152469/01 vom 24.10.2019 vorgelegt. Diese ergab nach den Anforderungen der TA Luft zur Ableitung der Abgase eine Bauhöhe von jeweils 32 m für den Einzelkamin.

Zusätzlich wurde eine Immissionsprognose für die Kaminhöhen von 26 m bzw. 32 m für das Heizkraftwerk Karlsfeld von der Müller-BBM GmbH, Bericht-Nr. M152469/02 vorgelegt. Die

Ergebnisse zeigen, dass die prognostizierten Zusatzbelastungen für Stickoxide, Schwefeloxide, Schwebstaub und Staubbiederschlag im Regelbetrieb für beide Kaminhöhen das Irrelevanzkriterium nach TA Luft erfüllen.

Die Untersuchung zeigt aber auch, dass die Zusatzbelastung für das Ludl-Areal bei einer unveränderten Kaminhöhe von 26 m höher ausfällt als bei 32 m. Weiterhin sind diese Auswirkungen der o.g. Komponenten für die nordöstlich des Heizkraftwerkes gelegenen Areale, in denen Wohnbebauung vorhanden bzw. nach Flächennutzungsplan zulässig ist (z.B. Flur-Nr. 714/3) stärker als im Plangebiet selbst.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist das Vorsorgeprinzip zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu berücksichtigen. Des Weiteren sind für immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen Anforderungen zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen einzuhalten. Demnach sind die Ableitbedingungen nach Ziff. 5.5 TA Luft zwingend einzuhalten. Dies ist jedoch bei einer mittleren Bauhöhe von 18 m und einer Kaminhöhe von 26 m nicht erfüllt, daher rechtfertigt unseres Erachtens die Einhaltung des Irrelevanzkriteriums nach TA Luft für die o.g. Schadstoffe nicht eine mittlere Bauhöhe von 18 m im Plangebiet.

Bei einer mittleren Bebauungshöhe von rund 18 m im Ludl-Gelände ermöglicht erst eine Heizkraftwerk-Kaminhöhe von 32 m aus immissionsschutzfachlicher Sicht eine ungestörte Ableitung der Abgase in Verbindung mit einer ausreichenden Verdünnung nach TA Luft, die schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft ausschließt.

Die im Plangebiet in Baufeld MU 2.2 vorgesehene Wohnnutzung mit zum Aufenthalt vorgesehener Dachfläche liegt in einem Abstand von nur ca. 45 m in nordwestlicher Richtung des bestehenden Heizkraftwerkes. Wir weisen darauf hin, dass es insbesondere beim Anfahrbetrieb eines Biomasseheizkraftwerkes zu erhöhten CO<sub>2</sub>-Emissionen und zu verstärkter Geruchproblematik kommen kann.

Wenn eine mittlere Bauhöhe von 18 m im Plangebiet beibehalten werden soll, ist eine Erhöhung der Kamine des Heizkraftwerkes Karlsfeld auf Flur-Nr. 720/2 auf 32 m je Einzelkamin erforderlich, um eine ungestörte Ableitung der Abgase nach TA Luft zu gewährleisten. Wir weisen darauf hin, dass eine eventuelle Kaminerhöhung für das immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Heizkraftwerk zumindest nach § 15 BImSchG bei der Regierung von Oberbayern anzuzeigen ist.

### Schalltechnische Untersuchung

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung der Müller-BBM GmbH, Bericht-Nr. M138809/02 vom 29.08.2019 sowie das Verkehrsgutachten der Vössing Ingenieurgesellschaft mbH vom 16.10.2019 basieren nicht auf der vorliegenden Planfassung des Ludl-Geländes vom 26.09.2019. Wir bitten zunächst um einen Abgleich der Nutzungen in den verschiedenen Baufeldern mit den Planunterlagen für die Neubetrachtungen.

Plandarstellung – Betrachtung der einzelnen Baufelder

Das Baufeld SO ist zusammen mit dem Baufeld MU1 betrachtet worden und die Lage und Größe der Gebäude im MU 1 entspricht nicht der aktuellen Plandarstellung.

Für das Baufeld MU1 befinden sich nach den derzeitigen Unterlagen ca. 125 oberirdische Stellplätze und ca. 290 Parkplätze in der Tiefgarage. Die in der schalltechnischen Untersuchung angenommene Verteilung des Parkverkehrs entspricht unseres Erachtens nicht dem zu erwartenden Verhalten der Parkplatzsuchenden. Erfahrungsgemäß werden für die KiTa, den Discounter sowie den Getränkemarkt zunächst oberirdische Stellplätze aufgesucht werden, die in der schalltechnischen Untersuchung auch durch eine erhöhte Bewegungshäufigkeit und Parksuchverkehr abgebildet werden sollten.

In Baufeld MU 1 ist die Anlieferzone für den Bauraum 2 nördlich des geplanten Bauraumes angesetzt worden. Nach der Plandarstellung ist hier eine begrünte Fläche mit Baumbestand vorgesehen. Bitte Plan bzw. schalltechnische Untersuchung abgleichen.

Im Bauraum MU 2 sind auch Gewerbebetriebe zulässig. Produktionsgeräusche und eine mögliche Anlieferung mit Be- und Entladung sind hier ggf. ebenfalls zu berücksichtigen.

Im Baufeld MU 2.1 fehlt an der äußeren Ostfassade des Gebäudes die „orange“ Markierung zur Kennzeichnung der Anforderungen für die Lärmschutzmaßnahmen.

In Baufeld MU 2.3 ist eine Tiefgaragenrampe ausgehend von der Nibelungenstraße berechnet worden, die in der Plandarstellung nicht vorhanden ist. Hier ist eine Gemeinschaftsgarage dargestellt, deren Lage und Funktion sowie die damit verbundenen Lärmemissionen abzuklären sind.

Im Bauraum MU 4 wird von einer Büronutzung ausgegangen. Zulässig sind jedoch auch Gewerbebetriebe. Von einem möglichen Produktionsgebäude können ebenfalls Lärmemissionen ausgehen, eine mögliche Anlieferung und Be- und Entladetätigkeiten sind hier ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.

#### Verkehrslärm

Zunächst bitten wir die Verkehrsuntersuchung der Vössing Ingenieurgesellschaft mbH dem Planstand vom 26.09.2019 anzupassen und diese Verkehrszahlen als Grundlage für die Verkehrslärmemissionen heranzuziehen.

Es wirken Lärmemissionen ausgehend von den bestehenden Verkehrswegen Münchner Straße und Allacher Straße sowie von den neu zu errichtenden Verkehrswegen Gartenstraße und Nibelungenstraße auf das Plangebiet ein. In der Plandarstellung sind bei „rot“ gekennzeichneten Fassaden offenbare Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nicht zulässig. Wir empfehlen - auch im Hinblick auf eine mögliche gewerbliche Nutzung zur Nachtzeit ausgehend von Flur- Nr. 728/2 (Terrasse Restaurant Zadar) - den „rot“ gekennzeichneten Bereich auf die gesamte „halbe Ellipse“ zur Münchner Straße hin zu erweitern.

Die in der schalltechnischen Untersuchung von der Verkehrszunahme durch den Neubau von Straßen im Plangebiet ausgehenden Lärmemissionen sind bei einer maximalen Fahrgeschwindigkeit von 30 km/h für die Gartenstraße und die Nibelungenstraße berechnet worden. Wir weisen darauf hin, dass bei einer Fahrgeschwindigkeit von 50 km/h - auch in Teilbereichen - eine Korrektur der schalltechnischen Untersuchung erforderlich wird. Ansonsten ist sicherzustellen, dass für die neu geplanten Straßen im Plangebiet die Fahrgeschwindigkeit dauerhaft auf 30 km/h begrenzt wird.

#### Gewerbelärm – ausgehend vom Plangebiet

Die in der schalltechnischen Untersuchung getroffenen Annahmen können lediglich zu einer ersten Abschätzung der Lärmemissionen dienen. Zum Beispiel sind die Anzahl der angenommenen stationären Quellen in den Baufeldern MU 1, MU 4 und MU 5 (z.B. RTL-Anlagen, Kühlaggregate) voraussichtlich zu niedrig angesetzt für die vielfältig angestrebten Nutzungen der einzelnen Baufelder. Auch wird sich im Zuge der weiteren Planungen die Lage der punktförmig stationären Quellen wahrscheinlich noch verändern. Bei einer Erhöhung der Anzahl oder Veränderung der Lage dieser Schallquellen ist in weiteren Berechnungen im Zuge der einzelnen Baugenehmigungen nachzuweisen, dass es zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den umliegenden Immissionsorten kommt. Mögliche Freiflächen von Gastronomiebetrieben, insbesondere zur Nachtzeit, sind bisher auch nicht berücksichtigt worden. Aus vorgenannten Gründen ist es aus Sicht des Immissionsschutzes nicht sinnvoll, Baugenehmigungen im Freistellungsverfahren im Plangebiet zuzulassen. Wir empfehlen daher in die Festsetzungen einen Ausschluss des Freistellungsverfahrens für Baugenehmigungen mitaufzunehmen.

#### Gewerbelärm – Vorbelastung

In der schalltechnischen Untersuchung ist für die Gaststätte Zadar auf Flur-Nr. 728/2 keine Nutzung der Terrasse während der Nachtzeit angesetzt worden. Es entzieht sich unserer Kenntnis, ob entsprechend der Öffnungszeiten der Gaststätte bis 23 Uhr auch ein Terrassenbetrieb erfolgt. Wir empfehlen im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung die schalltechnische Untersuchung um den Freisitz zur Nachtzeit zu ergänzen.

Der Immissionsort IO 6 (Parzivalstr. 39b – Wohnanlage für Asylbewerber) ist in der schalltechnischen Untersuchung als Mischgebiet betrachtet worden. Nach der ebenfalls vorliegenden 3. Änderung des Flächennutzungsplans sind diese Flächen jedoch als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Wir bitten um Änderung der Einstufung der Schutzwürdigkeit bzw. um Abgleich der Bauleitplanungen.

## Festsetzungen

Aufgrund der vorgenommenen Abschätzung der Lärmemissionen ausgehend vom Plangebiet in der schalltechnischen Untersuchung, empfehlen wir dringend einen Ausschluss des Freistellungsverfahrens für die einzelnen Baugenehmigungen festzuschreiben.

§ 14 Immissionsschutz (5) Die hier beschriebenen Ausnahmen mittels Schallschutzkonstruktionen sind nicht zulässig, da nach TA Lärm der Immissionsort einen halben Meter vor dem geöffneten Fenster liegt. Bei einer Überschreitung der Immissionswerte für urbane Gebiete nach TA Lärm dürfen daher keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Büroräume) vorhanden sein. Wir empfehlen, die Festsetzung wie folgt zu ändern: „An den mit den Planzeichen „violett“ gekennzeichneten Fassaden ist die Anordnung von offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume bei Wohnungen und Arbeitsstätten im Sinne der DIN 4109 nicht zulässig. Die schutzbedürftigen Räume sind mit festverglasten Schallschutzfenstern sowie einer kontrollierten Raumlüftung, die eine ausreichende Luftwechselrate bei dauerhaft geschlossenen Fenstern sicherstellt, zu versehen.“

§ 14 Immissionsschutz (6) Für MU 5 sind neben einer Nutzung als Büro/Dienstleistung auch Gewerbebetriebe sowie Gaststätten zulässig. Es ist daher nicht auszuschließen, dass durch eine geänderte Nutzung die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für schutzbedürftige Räume in den angrenzenden Baufeldern nicht eingehalten werden. Wir empfehlen, die Festsetzung wie folgt zu ändern: „Auf den mit Planzeichen „violett“ gekennzeichneten Fassaden kann auf die in (5) genannten Maßnahmen verzichtet werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für urbane Gebiete von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschritten werden.“

§ 14 Immissionsschutz (8) und (9) Es ist nicht ersichtlich, ob die für die Abschirmeinrichtungen festgesetzten Höhen und Schalldämm-Maße für zum Aufenthalt vorgesehenen Dachflächen in den Bauräumen MU 1 und MU 2.2 ausreichend dimensioniert sind.

Wir empfehlen daher, dies in der schalltechnischen Untersuchung zu überprüfen und die Festsetzungen ggf. anzupassen.

§ 14 Immissionsschutz (11) Es ist nicht ersichtlich, ob der aufgeführte Absorptionsgrad ausreichend dimensioniert ist. Wir empfehlen, dies ebenfalls in der schalltechnischen Untersuchung zu überprüfen und die Festsetzungen ggf. anzupassen.

## Betriebsbereich

Wir bitten, folgenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen:

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß §3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß §3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Um Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm und der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV vorzubeugen, sind das Verkehrsgutachten und die schalltechnische Untersuchung wie oben aufgeführt entsprechend zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.

## Beschluss:

### Schallschutz

Die Anregungen und Bedenken des Landratsamtes Dachau, FB Technischer Umweltschutz aus dem Schreiben vom 17.04.2019 wurden grundsätzlich in der schalltechnischen Untersuchung vom 29.08.2019 berücksichtigt. Aufgrund der fortlaufenden Aktualisierung der Planung war es aber erforderlich die Gutachten kontinuierlich anzupassen. Mittlerweile liegt das überarbeitete Schallgutachten in der Fassung vom 28.02.2020 vor; als Grundlage dient die Planfassung des Bebauungsplans vom 26.09.2019.

Die vom Landratsamt vorgeschlagenen Änderungen an verschiedenen Berechnungsgrundlagen wie z.B. zur gewerblichen Vorbelastung, zu umliegenden Immissionsorten, zu der Bewegungshäufigkeit und des Parksuchverkehrs im MU1/SO, zu der Wohnanlage für Asylbewerber, zu Produktionsgeräuschen IM MU 2 und MU 4 usw. sind in der aktuellen Fassung der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.

Soweit es die Forderung des Landratsamtes Dachau betrifft, die Ansätze bzgl. der Verteilung der Parksuchverkehre und der Bewegungshäufigkeiten einer Überprüfung zu unterziehen, ist dies erfolgt.

Auf dieser Grundlage ist zu dem in Rede stehenden Gesichtspunkt differenzierend wie folgt Stellung zu nehmen:

Es ist in erster Linie zu betonen, dass die vom Gutachter in der schalltechnischen Untersuchung vom 29.08.2019, auf welche sich die Stellungnahme des Landratsamtes Dachau bezieht, getroffenen Ansätze plausibel erscheinen.

Zwar mag es grundsätzlich zutreffend sein, dass bei einem Nebeneinander von oberirdischen Stellplatzangeboten und Stellplatzangeboten in Tiefgaragen die vorrangige Inanspruchnahme des oberirdischen Stellplätze den Regelfall darstellt. Davon kann jedoch nicht generell ausgegangen werden. Eine von dem in Rede stehenden Regelfall abweichende Verteilung bzw. Belegungspraxis ist insbesondere für den Fall naheliegend, dass die Tiefgarage besondere Vorzüge bietet, insbesondere in Gestalt von Zugangserleichterungen.

So verhält es sich vorliegend. Aus der Tiefgarage lässt sich die KiTa über reservierte, sog. „Kiss & Ride“-Parkplätze in besonders komfortabler Weise aufsuchen; die Tiefgarage gewährt darüber hinaus einen unmittelbaren Zugang sowohl zum Getränkemarkt als auch zum Lebensmittelmarkt. Diese spezifischen Umstände rechtfertigen bzw. gebieten vorliegend eine vom vorgenannten Grundsatz abweichende Wahl der Ansätze.

Ungeachtet dieser Einschätzung hat der Gutachter im Interesse der Gewährleistung eines unzweifelhaften bzw. strikten worst case-Ansatzes eine angemessene Modifikation seiner Berechnungsansätze in der vom Landratsamt Dachau geforderten Weise vorgenommen. Die auf dieser Basis erneut durchgeführten Berechnungen führen zu keinen relevanten Veränderungen in der Belastungssituation

Eine wesentliche Änderung der Münchner Straße mit der Folge eines etwaigen Anspruchs auf Lärmschutz besteht nicht. Gemäß § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 der 16. BImSchV ist eine Änderung wesentlich, wenn eine Straße um einen oder mehrere durchgehende Fahrstreifen für den Kraftfahrzeugverkehr baulich erweitert wird. Durchgehend ist der zusätzliche Fahrstreifen ... dann, wenn der Fahrstreifen ... zwischen verschiedenen Verknüpfungen mit dem Straßen- bzw. Schienennetz im Übrigen besteht (BVerwG Urt. v. 23. 11. 2005 BVerwGE 124, 334, 337). Es genügt dagegen z. B. nicht die Herstellung eines zusätzlichen Fahrstreifens nur in einem Kreuzungsbereich (BVerwG Urt. v. 23. 11. 2005) oder die Anlegung von Ein- oder Abbiegefahrstreifen. An der Münchner Straße erfolgen nur in einem verhältnismäßig geringen Umfang Umbaumaßnahmen im Kreuzungsbereich der Gartenstraße (Abbiegespuren, Fußgängerquerung); diese sind somit nicht als wesentliche Änderung i.S.d. 12 BImSchV zu werten. Zudem erhöhen sich gemäß Verkehrsgutachten die Verkehrsmengen auf der Münchner Straße im Prognoseplanfall 2035 nicht. Etwaige Ansprüche zum Schallschutz sind daher nicht zu erwarten.

Aus dem Neubau öffentlicher Verkehrsflächen im Plangebiet ergibt sich keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV; demzufolge besteht auch hier kein Schallschutzanspruch der bestehenden Wohnnutzung im Umfeld (siehe Ziffer 5.2 der schalltechnischen Untersuchung).

Aufgrund der Neuberechnungen und in Abstimmung mit dem Landratsamt sind folgende Änderungen an der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen erforderlich:

- Planzeichnung: verschiedene Änderungen der farblich gekennzeichneten Fassaden (Schallschutzmaßnahmen) im SO, MU 1, MU 2.1, MU 2.2
- Festsetzungen: Ziffer 14.1
- Ausschluss des Freistellungsverfahrens im Baugenehmigungsverfahren

Die Begründung wird bezüglich eines (nicht vorhandenen) Betriebsbereichs gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG (Betrieb mit gefährlichen Stoffen) ergänzt bzw. ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.

## Lufthygiene

Aus der gutachterlichen Bewertung der Müller BBM GmbH geht hervor, dass erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für das **Schutzgut Mensch**, unabhängig von der Frage der Erhöhung der Kamine, **ausgeschlossen** werden können. Konkret sind die vom Heizkraftwerk ausgehenden Belastungen auch unter Zugrundelegung der im Bestand vorhandenen Kaminhöhe von 26 m irrelevant i.S. der TA Luft. Entsprechend der TA-Luft kann in diesen Fällen davon ausgegangen werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch die Anlage nicht hervorgerufen werden können

Eben dies stellt das Landratsamt in seiner Stellungnahme vom 09.01.2020 auch selbst ausdrücklich klar:

*“Die Ergebnisse zeigen, dass die prognostizierten Zusatzbelastungen für Stickoxide, Schwefeloxide, Schwebstaub und Staubbiederschlag im Regelbetrieb für beide Kaminhöhen das Irrelevanzkriterium nach TA Luft erfüllen.”*

Somit ergibt sich ein (etwaiges) Erfordernis zur Erhöhung der Kamine nicht unter dem Gesichtspunkt schädlicher Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Mensch bzw. unter dem Aspekt des Gesundheitsschutzes.

Eine Erhöhung der Kamine auf 32 m wird seitens der Behörde empfohlen, da durch die Kaminerhöhung auch zukünftig die Anforderungen der TA-Luft an die Berechnung der Kaminhöhe trotz höherer Bebauung im Umfeld Rechnung getragen werden kann. Zudem kann diese Thematik **unter dem Aspekt der Vorsorge im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes** erlangen, da das Plangebiet an die stark befahrene Bundesstraße angrenzt und deshalb bereits eine deutliche Vorbelastung besteht. Ob es vorliegend auf Grundlage der aktuell geltenden Vorschriften nach TA Luft bzw. möglicher zukünftiger Vorschriften nach TA Luft, ausgelöst durch die Neubebauung am „Ludlareal“, zwingend einer Erhöhung der Kamine bedarf, und in welchem Umfang dieses (etwaige) Erfordernis besteht, lässt sich nicht zweifelsfrei feststellen, da nach der aktuell geltenden TA Luft keine eindeutige, allgemeingültige Berechnungsmethodik vorgegeben ist, nach welcher sich - quasi mit mathematischer Gewissheit - die "zutreffende" Kaminhöhe bestimmen ließe.

Auf Grundlage dieser (Ausgangs-)Bewertungen wiederum gelangt die Gemeinde zu folgenden abschließenden Beurteilungen in Bezug auf die sachgerechte Konfliktbewältigung, welche der Interessenlage aller Beteiligten/Betroffenen, in angemessener und ausgewogener Rechnung trägt.

Es ist davon auszugehen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Mensch unter dem Aspekt des Gesundheitsschutzes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht hervorgerufen werden.

In Abstimmung mit den Gemeindewerken wurde geklärt, dass eine Kaminerhöhung auf 32 m baulich grundsätzlich realisiert werden kann. Weder statische Gründe, noch sonstige Umstände stehen einer Erhöhung entgegen. Im Interesse der Gemeindewerke als Betreiberin des Heizkraftwerkes konnte ein Einvernehmen mit dem Projektträger darüber erzielt werden, dass der Projektträger die Kosten, die mit einer sich ggf. als erforderlich erweisenden Kaminerhöhung verbunden wären, vollumfänglich übernehmen wird, und zwar für den Fall, dass durch eine bestandskräftige nachträgliche Anordnung der zuständigen Behörde die Gemeindewerke zur Vornahme dieser Kaminerhöhung verpflichtet werden. Diese Verpflichtung des Projektträgers wird in einer gesonderten Vereinbarung geregelt. Insgesamt wird durch diese Konzeption eine sachgerechte Konfliktbewältigung gewährleistet.

Änderungen am Bebauungsplan sind nicht veranlasst.

## 6. Landratsamt Dachau, FB Kommunale Abfallwirtschaft, Schreiben vom 17.04.2019

Straßen müssen für das Befahren mit Sammelfahrzeugen (Schwerlastverkehr bis 26 t) zu den Abfallbehälterstandplätzen geeignet und jederzeit befahrbar sein (bei Straßen ohne Begegnungsverkehr = Breite 3,55 m bei gerader Streckenführung – im Kurvenbereich 5,50 m, Straßen mit Begegnungsverkehr= 4,75 m, Durchfahrtshöhe 4,00 m).

### Wendeanlagen

Müll darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Sackgassen, die nach dem Erlass der DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) am 01.10.1979 gebaut sind, müssen am Ende über eine geeignete Wendeanlage verfügen. Zu den Wendeanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer.

### Wendekreise/Wendeschleifen

Wendekreise/Wendeschleifen sind u.a. dann geeignet, wenn sie

- a) ein Wendemanöver in einem Zug erlauben, ohne dass der Bordstein überfahren werden muss; der erforderliche Radius ist vom Fahrzeugtyp abhängig;
- b) mindestens die Schleppkurven für die eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigen;
- c) an der Außenseite der Wendeanlage eine Freihaltezone von 1 m Breite für Fahrzeugüberhänge vorgesehen ist (frei von Hindernissen wie Schaltschränken, Lichtmasten, Verkehrsschildern, Bäumen und anderen festen baulichen Einrichtungen).

Hinweise zu geeigneten Maßen sind z. B. den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) zu entnehmen.

### Eingesetzte Sammelfahrzeuge

Die vom Landkreis beauftragten Entsorgungsunternehmen bringen i.d.R. 3-achsige Sammelfahrzeuge (mit und ohne gelenkter Nachlaufachse) zum Einsatz, die dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen und eine Fahrzeuglänge von 11 Meter sowie ein zulässiges Gesamtgewicht von 26 t aufweisen.

### Mindestanforderung an Wendekreise

Die Mindestanforderung an einen geeigneten Wendekreis (wie im Bebauungsplan vorgesehen) ergibt sich somit aus Tabelle 17 zu Nr. 6.1.2.2 RAST 06 und beträgt 10,25 m äußerer Wendekreisradius.

Zusätzlich soll an den Außenseiten der Wendeanlagen eine Freihaltezone von 1,00 m Breite für Fahrzeugüberhänge vorgesehen werden (siehe auch Nr. 1.1 Buchst. c).

Der im Bebauungsplan dargestellte Wendekreis mit Außenradius 8 m und fehlender Freihaltezone genügt diesen Anforderungen nicht.

### Sonstige Hinweise

Werden die vorgenannten Mindestanforderungen an Zufahrtswegen mit Wendeanlagen nicht erfüllt, kann durch den Landkreis die Abholung der Sammelbehältnisse vor den anschlusspflichtigen Grundstücken nicht sichergestellt werden.

## **Beschluss:**

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden in der Planfassung vom 26.09.2019 berücksichtigt. Die Straßenquerschnitte wurden auf Grundlage der einschlägigen Richtlinien festgelegt. Im MU 3 wurde am Ende des Eigentümerwegs eine ausreichende Wendemöglichkeit vorgesehen; die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist hier dinglich gesichert.

Änderungen am Bebauungsplan sind nicht veranlasst.

## 7. Landratsamt Dachau, FB Untere Naturschutzbehörde, Schr. vom 17.04.2019 und 20.12.2019

Da die Bebauungsplanunterlagen noch unvollständig sind und sowohl Umweltbericht, als auch Begründungsteil inkl. der notwendigen Aussagen zu Vermeidung und Ausgleich fehlen, ist eine abschließende Stellungnahme derzeit nicht möglich.

Allgemeiner Hinweis: Mit dem Klimawandel wird die Anzahl an Hitze-Tagen und sog. Tropennächten in Bayern weiter steigen. Gerade in städtischen Bereichen, kann die verstärkte Hitzebelastung durch die Wärmespeicherung und -Abstrahlung der versiegelten Flächen zu ernstzunehmenden gesundheitlichen Belastungen für Menschen führen. Insbesondere Kinder und ältere Menschen sind dabei gefährdet.

### Klima

Daher gilt die Erhaltung und Entwicklung von offenen, unverbauten Frischluftkorridoren und Grünflächen sowie ausreichend Beschattungs- und Abkühlungsmöglichkeiten durch Bäume und Gewässer gemäß der Bayerischen Klimaanpassungsstrategie (BayKLAS 2016 - Broschüre des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz) als zentrale Maßnahmen für die Bauleitplanung. Grünflächen und Bepflanzungen steigern die Wohn- und Aufenthaltsqualität, kühlen, und filtern Luftschadstoffe. Diese Effekte spiegeln auch Umfragen wieder, in denen Grünflächen als essentieller Faktor für eine gute Wohnqualität eingestuft werden.

### Grünflächen

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Grünflächen und Bepflanzungen, sind gegenüber den im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen stark reduziert. Die Dachbegrünung einiger Gebäude wird zwar begrüßt, kann aber der Erhitzung und Feinstaubbelastung in Bodennähe nicht entgegenwirken. Diesbezüglich wäre eine zusätzliche Fassadenbegrünung anpassenden Standorten zu empfehlen. Die im FNP dargestellten Grünverbindungen wurden nicht in die Planfassung miteinbezogen. Diese sollten aber gerade aufgrund ihrer Funktion als Kaltluftkorridore sowie ihrem Beitrag zur Ökologie und zur menschlichen Gesundheit, dringend im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Gerade im zentralen Aufenthaltsbereich, östlich des Baufelds MU 1 wird angeraten, die momentan vollständig versiegelte, mit Fahrrecht ausgestattete Fläche mit wirksamen Grünflächen auszustatten, um die Aufenthaltsqualität auch in den Sommermonaten zu gewährleisten. Die in vorangegangenen Entwürfen für das LUDL-Gelände enthaltenen und in dieser Planung nun nicht mehr dargestellten Wasserflächen oder Brunnen würden in Verbindung mit Grünflächen seitens der Naturschutzbehörde ebenfalls begrüßt werden.

### Versiegelung

Die im Zentrum des Bebauungsplangebiets vorgesehenen großzügigen Parkflächen für den Discounter führen zu einer nachteiligen Flächenversiegelung und sollten im Sinne der bayerischen Nachhaltigkeitsstrategie 2017 mit dem Ziel der deutlichen Reduzierung des Flaschenverbrauches weitest möglich in Tiefgaragen oder Parkhäuser umgewandelt werden.

### Grünzug/Flächennutzungsplan

Das Baufeld MU 3.2 überschneidet sich teilweise mit einem vorgesehenen Grünzug und widerspricht damit dem Flächennutzungsplan. Das Baufeld sollte dementsprechend angepasst werden, um der Umsetzung des Grünzugs nicht im Wege zu stehen.

In diesem Zusammenhang wird auch die Darstellung bzw. Festsetzung eines Übergangsbereichs zwischen dem intensiv bebauten Bereich und dem angrenzenden Grünzug im Bebauungsplan empfohlen. Eine Baumhecke würde hier der Einbindung in die Landschaft dienen, Lebensraum für Wildtiere schaffen und einem harmonischen Übergang in den Naherholungsbereich dienen.

### Artenschutz

Die Dachbegrünung und die westlich angrenzende Grünfläche bieten Nahrung und ziehen daher Vögel an. Da an einigen Gebäuden im Bebauungsplangebiet großflächige Glasfronten und Fenster absehbar sind, sollten bereits im Bebauungsplan Maßnahmen zur Verhinderung von Vogelkollisionen festgesetzt werden, denn eine signifikante Erhöhung des Vogelschlages kann zur Erfüllung eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes führen.

Wirksame Maßnahmen zur Verhinderung von Vogelschlag sind Gitterfenster, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte, sandgestrahlte oder strukturierte Glasflächen – Siebdrucke, sichtbare Klebefolien, vorgelagerte Unterbrechungen wie „Brise soleil“, oder Rankgitter.

terbegrünungen. Diese sollten für alle Glasfronten, größeren Fenster, sowie Fenster an Grünflächen (inkl. Dachbegrünung) angrenzende Fenster im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Anmerkung: Auf UV-Absorption basierende Methoden sowie Greifvogelsilhouetten sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht oder nicht ausreichend wirksam und daher nicht zu empfehlen. Informationen zum Vogelschutz finden sich z.B. unter

[https://www.lbv.muenchen.de/fileadmin/user\\_upload/Unsere\\_Themen\\_Master/Artenschutz\\_am\\_Gebaeude\\_Master/DownloadBroschueren/Documents/LBV\\_Vogelschlagbroschuere\\_wwwversion.pdf](https://www.lbv.muenchen.de/fileadmin/user_upload/Unsere_Themen_Master/Artenschutz_am_Gebaeude_Master/DownloadBroschueren/Documents/LBV_Vogelschlagbroschuere_wwwversion.pdf)

#### Schreiben vom 20.12.2019

Unsere bereits im ersten Verfahrensschritt geäußerten Bedenken und Anregungen hinsichtlich der insbesondere im SO und MU 1 nicht unerheblichen Flächenversiegelungen außerhalb der Bauräume sowie der Reduzierung ursprünglich vorgesehener Grünzüge werden weiterhin aufrechterhalten. Insoweit verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 17.05.19. Gerade im zentralen Aufenthaltsbereich (MU 1 und SO) sollte die große für Stellplätze vorgesehene Fläche stärker durchgrünt werden. Damit die vorgesehenen Baumpflanzungen (alle 6 Stellplätze ein Baum) auch eine positive Wirkung auf das Kleinklima und die Platzgestaltung entfalten, d.h. auch eine der Baumart entsprechende Größe erreichen können, sind hier unbedingt ausreichend große Baumquartiere vorzusehen, zumal in diesem Bereich wohl auch eine TG vorgesehen ist. Die Signatur E wird in der Legende nicht aufgeführt.

#### **Beschluss:**

Begründung und Umweltbericht wurden bereits zur Fassung vom 26.09.2019 vorgelegt.

Die Behauptung, die im Bebauungsplan vorgesehenen Grünflächen und Bepflanzungen, seien gegenüber den im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen stark reduziert, wird zurückgewiesen. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt Grünflächen in einer Größenordnung von ca. 5.000 m<sup>2</sup> dar. Im Bebauungsplan werden ca. 6.000 m<sup>2</sup> Grünflächen direkt in der Planzeichnung festgesetzt; zusätzlich entstehen ca. 3.500 m<sup>2</sup> Grünflächen aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen (vor allem MU 3 und MU 4). Der Umfang an Grünflächen wird demnach nahezu verdoppelt.

Im Flächennutzungsplan wurden die Grünflächen nördlich der Nibelungenstraße angeordnet, um die (laute) Sondergebietsnutzung von den Wohnbauflächen im Süden abzusetzen. Da die neue städtebauliche Konzeption beidseits der Nibelungenstraße Urbanes Gebiet vorsieht, ist dies Trennung nicht mehr erforderlich. Stattdessen werden die Grünflächen an einen zentraleren Bereich innerhalb der Ortslage an die Münchner Straße verschoben, und mit einem NordSüd-verlaufenden Grünkorridor an den Grünzug der Würmaue im Süden angebunden. So kann die Funktion der Filterung von Luftschadstoffen und der Frischluftzufuhr im Sinne der Klimaanpassungsstrategie erfüllt werden. Darüber hinaus entstehen Dachbegrünungen auf einer Fläche von ca. 10.000 m<sup>2</sup>. Die extensive Dachbegrünung entfaltet positive Wirkungen auf Klima (Verdunstung), Lufthygiene (Staubbindung), Energiebilanz und Naturschutz, und ist als Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme zu werten.

Hinweis: Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren geändert, so dass ein Widerspruch zur Darstellung des Flächennutzungsplans nicht besteht.

Die Verlagerung von oberirdischen Stellplätzen in eine Tiefgarage zur Reduzierung der Versiegelung kann nur in zweigeschossigen Tiefgaragen realisiert werden. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes kommt es jedoch bei zweigeschossigen Tiefgaragen zu einem Aufstau des Grundwassers, der weite Teile der südlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Baugebiete beeinträchtigt. Daher hat der Gemeinderat sich für eine Lösung entschieden, die eine eingeschossige Tiefgarage mit oberirdischen Stellplätzen kombiniert. In Festsetzung Ziffer 18.8 sind Regelungen enthalten, welche verbesserte Wuchsbedingungen von Baumpflanzungen auf Tiefgaragen sicherstellen.

Im zentralen Platzbereich innerhalb des MU 1, sind Grünflächen konkret nicht dargestellt, um Spielraum für die künftige Platzgestaltung zu belassen. Ein Großteil des Platzes ist mit

Bäumen überstanden, sodass hier die Errichtung von begrünten oder nicht-versiegelten Flächen in Verbindung mit Sitzmöglichkeiten absehbar ist. In diesem Bereich wurde zudem die Tiefgarage bewusst ausgespart, sodass eine „echte“ Reduzierung der Versiegelung (keine Unterbauung) erreicht und die Versickerung von Oberflächenwasser ermöglicht wird.

Durch das Festsetzungskonzept zur Grünordnung, welches neben detaillierten Regelungen zur Sicherung von Art, Qualität und Dichte der Neubepflanzung insbesondere eine ausgedehnte Dachbegrünung (mindestens 60 % der Dachflächen, was ca. 10.000 qm Dachfläche entspricht) vorsieht, sowie die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Bauräume und die Schaffung eines erheblichen Teils der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen, wurde planerisch ein geeigneter Ausgleich für die teilweise Überschreitung der Obergrenzen herbeigeführt. Dieser gewährleistet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Ein begrünter Übergangsbereich zwischen der Bebauung im MU 3 und dem südlichen Grünzug wird nicht als erforderlich erachtet, da südlich des Plangebietes noch eine weitere Bebauung vorgesehen ist (siehe Darstellung im FNP). Ungeachtet dessen orientieren sich die Bauräume im MU 3 an die Nibelungenstraße und halten nach Süden einen Abstand von etwa 12 m zur Grundstücksgrenze ein. Damit ist grundsätzlich ein begrünter Übergangsbereich vorhanden, der die Funktion einer Randeingrünung temporär bis zur Realisierung der weiteren Bebauung oder sogar dauerhaft erfüllen kann.

Der Bebauungsplan enthält in Festsetzung Ziffer 19.4 bereits Regelungen zur Verhinderung von Vogelschlag. Aufgrund der Anregung wird diese Festsetzung wie folgt redaktionell präzisiert:

„Bei Glasfassaden, Glaselementen und sonstigen Glasflächen sind bauliche Vorkehrungen gegen Vogelschlag wie z.B. Reduktion der Durchsicht und Spiegelung, Markierungen am Glas oder vorgehängte Konstruktionen zu treffen.“

#### 8. Landratsamt Dachau, FB Untere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 16.12.2019

Soweit noch nicht geschehen, ist das Landesamt für Denkmalpflege am Verfahren zu beteiligen. Wie bereits im Rahmen einer am 17.07.2019 stattgefundenen Besprechung angeregt, wird empfohlen, den Grünkorridor mit Geh- und Radweg zwischen Münchner Straße und Nibelungenstraße zur besseren Freistellung der Kapelle, bzw. zur Schaffung einer grünen Sichtachse, noch ein wenig mehr aufzuweiten. (Hierdurch wegfallende Nutzflächen könnten durch eine veränderte Gebäudestaffelung in die Höhe ggf. kompensiert werden).

#### **Beschluss:**

Das Landesamt für Denkmalpflege wurde (gemeinsam mit der Unteren Denkmalbehörde im Landratsamt Dachau) im Rahmen eines Vororttermins am 17.07.2019 beteiligt; hierbei wurde u. a. vereinbart, dass die künftige Bebauung einen ausreichenden Abstand zur Kapelle einhalten und eine moderate Höhenentwicklung erfolgen soll. Eine schriftliche Stellungnahme wurde durch das Landesamt für Denkmalpflege nicht abgegeben.

Die Breite des Grünkorridders und die Wandhöhen der angrenzenden Gebäude sind im Rahmen der Funktionalplanungen und städtebaulicher Leitgedanken entwickelt worden. Insbesondere die Gebäudehöhen hat der Gemeinderat in Workshops diskutiert und in mehreren Sitzungen festgelegt.

Dessen ungeachtet ist aber zu betonen, dass die Planung eine ausreichende Freistellung der „Ludlkapelle“ bereits jetzt gewährleistet. Alle Gebäudefluchten sind um mindestens 20 m von der Münchner Straße zurückversetzt. Dadurch wird die „Ludlkapelle“ im öffentlichen Raum freigestellt und in ihrer Bedeutung als einziges Baudenkmal in der Gemeinde herausgehoben. Die Situationsverbesserung im Vergleich zum gegenwärtigen Zustand ist signifikant.

Änderungen am Bebauungsplan werden nicht vorgenommen.

## 9. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 09.05.2019 und 09.01.2020

### 1. Grundwasser

Nach unseren Erkenntnissen liegt der mittlere Grundwasserstand bei ca. 488 m üNN.

### 2. Baugrunderkundung

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Keller Räume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

### 3. Wild abfließendes Wasser

Zum Schutz vor eindringendem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen sollten die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude und Bauteilöffnungen, wie Lichtschächte ausreichend über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau festgesetzt werden. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten. Dies gilt insbesondere auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc. Die Oberfläche auf den einzelnen Grundstücken ist so zu gestalten, dass das Wasser nicht in Richtung der Lichtschächte und Zugänge abfließen kann. Diese dürfen nicht im Tiefpunkt angeordnet sein, sondern müssen höher als das umgebende Gelände liegen.

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass Überflutungen von der Straße nicht eindringen können (Schwelle mindestens 20 cm über Straßenniveau). Alle Türen der Tiefgarage müssen in beide Richtungen zu öffnen sein, um so auch im Flutungsfall jederzeit ein Öffnen zu ermöglichen (Wasserdruck).

### 4. Niederschlagswasserbeseitigung

Vorrangig ist Niederschlagswasser über Flächen oder Mulden zu versickern. Der notwendige Flächenbedarf ist bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Flächen und Mulden für die Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser sind dauerhaft freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.

Wir weisen darauf hin, dass aufgrund der hohen Grundwasserstände der Mindestabstand zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) bei Einsatz von Rigolen voraussichtlich nicht eingehalten werden kann.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das LRA Dachau. Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich.

## Schreiben vom 09.01.2020

### 1. Lage im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet

Teile der Ausgleichsfläche liegen im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Würm. Bei der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist die Überschwemmungsgebietsverordnung zu beachten und ggf. eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Wasserrechtsbehörde zu beantragen. Prinzipiell aber ist eine Aufwertung dieser Flächen an der Würm wasserwirtschaftlich zu begrüßen. Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt wurde schon getroffen. Wir bitten weiterhin um enge Beteiligung hinsichtlich des Vorhabens.

### 2. Niederschlagswasserbeseitigung

Die vorgesehenen Gründächer und die zur Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehenen Flächen entsprechen den Vorgaben einer naturnahen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers und sind wasserwirtschaftlich zu begrüßen. Außerdem leisten sie zusätzlich einen positiven Beitrag zum Stadtklima. Da diese Flächen im Rahmen eines Fachgutachtens ermittelt wurden, sollte eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung damit gewährleistet sein.

Jedoch ist vorgesehen im Überlastfall das Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalsystem einzuleiten. Diese vorgesehene Entlastung der Versickerungsflächen im Überlastfall

in den öffentlichen Kanal ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zulässig, da es sich um einen reinen Schmutzwasserkanal handelt. Das Kanalsystem und die Kläranlage sind derzeit bereits durch einen hohen Fremdwasseranteil (ca. 50 %) überlastet. Hier besteht dringender Handlungsbedarf. Da sich die Sanierung des Bestandes bereits sehr schwierig gestaltet, muss in jedem Fall bei Neubauten sichergestellt werden, dass kein Regenwasser oder Grundwasser in den Schmutzwasserkanal eingeleitet wird.

Anstelle der vorgesehenen Entlastung in den Schmutzwasserkanal ist eine getrennte Ableitung (z.B. in einem Regenwasserkanal oder einer Mulde) oder Speicherung in einer Mulde vorzusehen. Hierbei sollten und können auch die Planungen im Rahmen der Bebauungsplanänderung Nr. 93 " SO - großflächiger Einzelhandel an der Allacher Straße, westlich Münchhausenstraße, östlich der Nibelungenstraße" mit einbezogen werden.

Im Flächennutzungsplan ist westlich des Bebauungsplans ein Grünstreifen mit angedeutetem Gewässerlauf angedacht. Dieser Bereich könnte zur Zwischenspeicherung und

Versickerung des Niederschlagswassers im Überlastfall herangezogen werden.

### 3. Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung

Die langfristige Versorgungssicherheit ist wegen des Fehlens einer zweiten Wassergewinnungsanlage bzw. eines zusätzlichen Anschlusses an eine leistungsfähige (Nachbar-) Versorgungsanlage nicht gegeben. Es wird dringend empfohlen, die Möglichkeiten einer Ersatzversorgung im Hinblick auf eine geordnete Trinkwasserversorgung durch ein geeignetes Fachbüro untersuchen zu lassen.

### **Beschluss:**

Die im Schreiben vom 09.05.2019 unter Ziffer 2 und 3 genannten Belange und Hinweise sind im Bauvollzug durch den Bauantragsteller zu beachten.

Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Grundwasserstrom und Niederschlagswasserversickerung wurden, zuletzt in der Fortschreibung des Fachgutachtens „Grundwasser unter Berücksichtigung der Niederschlagsversickerung“ vom Februar 2020, gutachterlich untersucht.

Danach sind wegen des hohen Grundwasserstands bevorzugt eingeschossige Tiefgaragen zu errichten. Negative Einwirkungen auf umliegende Nachbargrundstücke treten dann nicht auf.

Im Bebauungsplan werden Dachbegrünungen zur Wasserrückhaltung und Flächen zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken festgesetzt. Da die zunächst vorgesehene Entlastung der Versickerungsflächen im Überlastfall in den öffentlichen Kanal aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zulässig ist, muss das Wasser im Überlastungsfall an andere Versickerungsflächen übergeben werden oder möglichst schadlos wild abfließen.

Die Festsetzung Ziffer 15.4 wird entsprechend geändert.

Aus Sicht der Gemeindewerke sind die Anmerkungen des WWA zum Thema Fremdwasseranteil im Kanal und Sicherheit der Wasserversorgung in der Entwicklungsplanung der Gemeindewerke 2030 berücksichtigt.

Kläranlage – Fremdwasseranteil:

Fremdwasser gelangt in das Kanalsystem durch Infiltration von Oberflächenwasser, deshalb wurde durch die Gemeindewerke ein Kanalsanierungskonzept erstellt, um rundum die Hauptkanäle nach den Erkenntnissen der TV-Befahrungen zu sanieren. Des Weiteren werden die Kanalhausanschlüsse befahren und für die Grundstücksentwässerungsanlagen Dichtheitsprüfungen eingefordert.

Für neue Erschließungen wird darauf geachtet, dass die Rückstauerebenen eingehalten werden, um ein Eindringen von Oberflächenwasser in das Kanalsystem zu verhindern. Karlsfeld arbeitet nach einem Trennsystem, die Einleitung von Niederschlagswasser ist nicht erlaubt.

Wasserversorgung:

Die Gemeindewerke betreiben zwei Wasserwerke (Werk2 und Werk3) an der Feldmochinger Str. 1 und einen Saugbehälter (Bayernwerkstrasse Werk4).

Die Redundanz ist durch den getrennten Betrieb der Werke gegeben. Das Werk4 hat die Aufgabe das Gebiet westlich der Bahn zu versorgen und kann auch zur Rückversorgung genutzt werden.

Eine Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass eine Einbindung des Wassers von der Stadt München, aber auch von der Stadt Dachau chemisch nicht verträglich ist.

Nach dem Neubau von Brunnen in Dachau wird durch die Gemeindewerke eine weitere Studie angestrebt.

Die vom Wasserwirtschaftsamt thematisierte Redundanz wäre unzweifelhaft wünschenswert, ist aber kurzfristig nicht realisierbar. Ungeachtet dessen ist aber festzuhalten, dass auch ohne eine zweite Wassergewinnungsanlage bzw. ohne einen zusätzlichen Anschluss an eine leistungsfähige (Nachbar-)Versorgungsanlage eine hinreichende Erschließung des Plangebiets (auch) unter dem Aspekt der Versorgungssicherheit im Hinblick auf eine geordnete Trinkwasserversorgung gewährleistet ist.

#### 10. Staatliches Bauamt Freising, Schreiben v. 06.05.2019 und 04.12.2019

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Freising keine Einwände, wenn die nachfolgend genannten Punkte beachtet werden.

##### Sichtflächen

An der B 304, Abschnitt 120, Station 2, 180 sind die Sichtflächen mit den Abmessungen Tiefe 5,0 m in der Zufahrt, Länge parallel zur Straße 70,00 m in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (§11 Abs.2 FStrG i.V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAS-K).

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen:

„Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.“

Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München zu übersenden.

#### Schreiben vom 04.12.2019

##### Grundsätzliche Stellungnahme

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des' Staatlichen Bauamtes Freising keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff. genannten Punkte beachtet werden. Zudem ist unsere Stellungnahme vom 06.05.2019 zu beachten, sowie die Zusammenfassung der Besprechung zwischen der Gemeinde Karlsfeld und dem Staatlichen Bauamt Freising - Fachbereich Straßenbau, die via E-Mail am 14.08.2019 an die Gesprächsteilnehmer verschickt wurde (Abdruck der Email liegt bei)

##### Neuanbindung

Mit dem Anschluss des Baugebietes an die B 304 ab Abschnitt 120 Station 2,090 bis 2,250, über die im Plan dargestellte neue Erschließungsstraße, besteht grundsätzlich Einverständnis.

Über den Anschluss der Erschließungsstraße hat die Kommune vor Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes den Abschluss einer Vereinbarung beim Staatlichen Bauamt Freising - Servicestelle München zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich, die mit dem Staatlichen Bauamt Freising - Fachbereich Straßenbau abzustimmen ist. Der Baubeginn kann erst bei Vorliegen einer rechtsgültigen Vereinbarung erfolgen.

Für die Maßnahme ist ein Sicherheitsaudit gemäß den "Empfehlungen für das Sicherheitsaudit von Straßen in Deutschland - ESAS" durchzuführen. Die Gemeinde beauftragt dafür ein entsprechend zertifiziertes Ingenieurbüro.

Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (§ 12 Abs. 1 FStrG). Die Kommune hat der Straßenbauverwaltung die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten zu ersetzen (§ 12 Abs. 1 FStrG LV.m. § 13 Abs. 3 FStrG). Die Mehrkosten sind auf Grundlage der Ablösebeträgeberechnungsverordnung (ABBV) abzulösen. Die Kommune übernimmt auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden (z.B. Fußgängerquerungen).

### **Beschluss:**

Die entsprechenden Sichtdreiecke sind in der Planzeichnung, ein zugehöriger Text unter „Nachrichtliche Übernahmen“ enthalten.

Die detaillierte Planung für den Anschluss der verlängerten Gartenstraße an die Münchner Straße und den erforderlichen Umbau des Kreuzungsbereichs wurde im Rahmen der Verkehrsplanung und in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt durchgeführt.

Die Gemeinde Karlsfeld wird eine entsprechende Vereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt Freising schließen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung geregelt sind.

Ein zertifiziertes Ingenieurbüro ist mit der Durchführung eines Sicherheitsaudits gemäß den Empfehlungen für das Sicherheitsaudit von Straßen in Deutschland bereits beauftragt.

Änderungen am Bebauungsplan sind nicht veranlasst.

### **11. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben v. 14.01.2020**

Die mit den Planungen verfolgte Zielstellung zur Förderung der "Neuen Mitte" Karlsfeld wird von unserer Seite prinzipiell begrüßt. Gerade bei der Stärkung des Ortskerns als attraktiver, lebendiger und zentraler Mittelpunkt des öffentlichen Lebens, der verschiedenste Funktionen erfüllen soll und nicht nur einen U.a. Verwaltungs-, sondern auch Versorgungsschwerpunkt darstellen soll, kommt einer vielfältigen Nutzungsmischung besondere Bedeutung zu.

Im Rahmen der weiteren Planungen ist es wünschenswert das Nebeneinander von nicht (wesentlich) störenden gewerblichen Nutzungen und Wohnen zu fördern.

Eine gute Nutzungsmischung trägt zur nachhaltigen Entwicklung eines lebendigen Ortszentrums bei - diese Überlegung spiegelt sich auch im vorliegenden Entwurf wieder, was positiv hervorzuheben ist. Die Schaffung kleinerer Gewerbeeinheiten kann dabei die Ansiedlung klein- und mittelständischer Handwerksbetriebe unterstützen: Neben der Verlagerung und Vergrößerung des großflächigen Einzelhandelsbetriebs ist - wie den Unterlagen zu entnehmen ist gezielt auch die Ansiedlung von einer Bäckerei und einer Metzgerei als Unternehmen des Lebensmittelhandwerks vorgesehen, was wir positiv hervorheben möchten.

### **Stellungnahme zur 1. Änderung BP Nr. 93**

Das Planungskonzept, v.a. auch zur ersten Änderung des Bebauungsplan Nr. 93 wurde ergänzt und in aller Ausführlichkeit dargestellt. Auch mit Verweis auf unsere Stellungnahmen zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren, die in vielerlei Hinsicht unseren Anmerkungen (z.B. bezüglich der aufgenommenen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen) entspricht, sei das nun vorliegende Konzept für einen Kleingewerbehof u.a. für

Unternehmen des Handwerks ausdrücklich noch einmal zu begrüßen. Umso mehr und in Hinblick auf die Planungen für das Urbane Gebiet und das Sonstige Sondergebiet mit den bewusst anders gesetzten Schwerpunkten Hotel, Handel und Dienstleistungen sowie Wohnen bitten wir darum, dass jene Flächen im Gewerbegebiet auch explizit für das gen. Kleingewerbe vorgehalten wird und Büro- und Einzelhandelsnutzungen, wenn dann nur dem eigentlichen Betriebszweck zu- bzw. untergeordnet zugelassen werden.

Auch möchten wir anmerken, dass wie auch im Entwurf dargestellt, § 17 BauNVO für eine angemessene bauliche Nutzung der Grundstücke Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung definiert, für Gewerbegebiete ist eine Höchstgrenze von 0,8 angegeben. Um für die Betriebe im neuen Gewerbegebiet einen gewissen Spielraum sowie auch angemessene Entwicklungsmöglichkeiten am neuen Standort zu ermöglichen, wäre es sehr wünschenswert, wenn der mit 0,35 GRZ doch niedrig gewählten Wert überprüft werden könnte und eine bessere bauliche Nutzung durch Erhöhung der GRZ ermöglicht werden könnte.

Hinsichtlich des Bebauungsplans Nr. 90 b sei angemerkt, dass bei Maßnahmen im Verkehrsraum, wie zur Umgestaltung der bisher bestehenden Bushaltebuchten weiterhin gewährleistet sein muss, dass auf einem zentralen Verkehrsweg wie der Münchner Straße B 304 der Verkehrsfluss nicht unnötig gebremst wird.

Darüber hinaus sei zudem weiterhin auf unsere vorausgegangenen Stellungnahmen von Mai ? und September 2019 (im Beschluss zu § 4.1 keine Einwände?) zu den o.a. Bauleitplanverfahren verwiesen die aufrecht erhalten werden und als weiterhin gültig zu betrachten sind.

### **Beschluss:**

Die positive Bestätigung des Planungskonzeptes und der damit verbundenen Zielsetzungen wird zur Kenntnis genommen.

Die Umgestaltung der Bushaltebuchten basiert auf mit dem Staatlichen Bauamt Freising abgestimmten Planungen zur Beschleunigung des ÖPNV.

Der Bebauungsplan bleibt unverändert.

### **12. Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 10.01.2020**

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist die räumliche Verlagerung des großflächigen Einzelhandelsbetriebs als sinnvoll zu erachten, da sie planerische Möglichkeiten für die Entwicklung eines Ortskerns für Karlsfeld schafft.

Gleiches gilt auch für die entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplanes.

### **Beschluss:**

Die positive Bestätigung des Planungskonzeptes und der damit verbundenen Zielsetzungen wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan bleibt unverändert.

### **13. BUND Naturschutz in Bayern e.V. Ortsgruppe Karlsfeld, Schreiben v. 10.01.2020**

Der BUND Naturschutz ist zu der Überzeugung gekommen, dass der Bebauungsplan in weiten Stücken seine eigenen Zielvorgaben nicht erfüllt und seine Realisierung die Gemeinde stark belastet wird. Deshalb muss er abgelehnt werden.

1. Die Verkehrsbelastung der Münchner Straße in Karlsfeld ist seit Jahren ein anerkannt gravierendes Problem, das unbedingt gelöst werden muss. Auf ihr wird der Pendler- und Reiseverkehr aus dem Umland nach München abgewickelt. Staus und Umweltbelastungen in außergewöhnlichem Maße sind an der Tagesordnung. Seit Jahrzehnten versprechen die verantwortlichen Politiker, Lösungsstrategien zu entwickeln, etwa einen Tunnel. Geschehen ist nichts. Nun wird mit der vorgesehenen Änderung des FNP noch eins draufgesetzt werden und der Verkehr zusätzlich in hohem Maße ansteigen.

Ein urbanes Gebiet mit eingeschlossenem Sondergebiet soll direkt an der Münchner Straße ausgewiesen werden. Das hat zum einen eine erhebliche Bevölkerungszunahme an dieser Straße mit entsprechendem Verkehrsaufkommen zur Folge, unabhängig davon, dass andere Zu- und Ausfahrten geplant sind. Letztendlich landet der Verkehr, wenn auch auf Umwegen, wieder auf der Münchner Straße, da diese der Zugang nach München, Dachau und die restliche Ortschaft ist. Zum anderen ist hier ein zentraler Bereich aus Einzelhandel, Dienstleistung sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen geplant, der natürlich Zielverkehr

über die Münchner Straße erzeugt. Durch diese Bebauung wird also ein zentrales gravierendes Problem für Karlsfelds Bürger massiv vergrößert. Statt Abhilfe zu schaffen wird das Verkehrsproblem verstärkt.

2. Für das anvisierte Mobilitätskonzept fehlen in Karlsfeld sichere und beständige, öffentliche Verkehrsmittel. Die Busse verkehren nur zu den Hauptverkehrszeiten regelmäßig und die S-Bahn ist höchst unzuverlässig. Die Bewohner werden also aufs Auto angewiesen sein und gezwungen es auch an anderen Stellen im Ort abzustellen. Das ist für diese Leute äußerst lästig und führt zu einer weiteren Benachteiligung und Belästigung aller Gemeindeglieder.

3. Es ist nicht nachvollziehbar, dass der Stellplatzschlüssel, den jeder Bürger in Karlsfeld zu beachten hat, nicht eingehalten wird. Das ist eine Schlechterstellung der Gemeindeglieder gegenüber dem/den Investor/en. Dabei gäbe es eine Lösung für die Stellplatzknappheit, wie sie in anderen urbanen Gebieten mit Parkhäusern im Anschluss an Gebäude gelöst wird: Mira im Hasenberg, Mona in Moosach und auch in Dachau in der Brunngrabenstraße.

4. Als Ziel wird die Überwindung der Trennwirkung der Münchner Straße und Optimierung des Rad- und Fußverkehrs angeführt (S.11 BBP Teil C). Das wird nicht erreicht, da die Verbindung über die Münchner Straße nur aus dem Überweg an einer einzigen Fußgängerampel besteht! In der Beschreibung im Teil C der Begründung wird zwar auf Seite 6 von einer Fußgängerunterführung gesprochen, auf dem Plan und auf Seite 30 von Teil C ist sie jedoch gestrichen worden. Das Ziel einer Verbindung zur Gartenstraße ist also nur für Autos erreicht, nicht für Fußgänger und Radfahrer. Wie man an der Hochstraße beobachten kann, benutzen sie meist gemeinsam den Fußgängerüberweg über die Münchner Straße. Das anvisierte Mobilitätskonzept ist dadurch insgesamt unglaubwürdig und als vorgeschoben entlarvt. Es ist unbedingt erforderlich, dass anstelle der alten Unterführung mindestens eine neue akzeptable, wie zum Beispiel am Würmkanal, geschaffen wird.

5. Total unverständlich ist die Anlage der Freifläche der Kinderbetreuung. Sie liegt im 1. Stock über dem Parkplatz. Deshalb muss sie zum Teil von einer über 2 Meter hohen transparenten Lärmschutzwand geschützt und eingerahmt werden. Zum anderen Teil wird sie von 16 bis 9 Meter hohen Hauswänden überragt und eingerahmt. Da diese Hauswände auch Fenster haben, sollte der Freibereich auch nach oben durch Netze geschützt werden. Das Erscheinungsbild ist dann das eines Gefängnisses, das im Sommer auch noch zum Schwitzkasten wird. Für einen Kindergarten sollte eine Neuplanung im MU 3 vorgenommen werden.

6. Die Gebiete MU4 und MU5 sind ganz unterschiedlichen Immissionen ausgesetzt. Deshalb ist es unzulässig, sie bei der Bewertung der Wohnqualität (S.17 BBP Teil C) gemeinsam zu betrachten. MU 4 eignet sich sehr wohl für Wohnen, da es nach Südosten an den Grünkorrridor, im Südwesten an eine verkehrsberuhigte Straße, nach Nordosten von einer Baumgruppe und nach Nordwesten zu 70 % von einem zu erwartenden Wohngebiet (S. 22 BBP Teil C) und nur zu 30% von einer abgewandten, nicht störenden Waschanlage begrenzt wird. Dort wäre der richtige Platz für die sozial geförderten Wohnungen, die jetzt in MU 2.1., MU 2.2 und MU 2.3 neben dem Heizkraftwerk vorgesehen sind. Dort würde das Gewerbe besser aufgehoben sein.

7. Die geplanten Grünachsen entsprechen nicht der gängigen Definition. Der sogenannte „Grünkorrridor“ ist eine 15 Meter breite Schlucht zwischen 16 Meter hohen Häusern, die einen Fuß- und Radweg enthält und ansonsten vor allem begrünte Versickerungsmulden. Die andere Grünachse wird von der Münchner Straße und einem teilweise 36 Meter hohem Hotel eingegrenzt, man könnte sagen, ihrer Wirkung beraubt. Auch hier wird der Rad- und Fußweg nur von begrünten Versickerungsmulden bestückt.

8. Auch die Erfüllung der Zielvorgabe "Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz" ist keinesfalls gesichert. Diese Ludl Kapelle ist in Privatbesitz und über ihre Sanierung ist nichts bekannt. Wenn sich daran nichts ändert, könnte sie dem Verfall anheimgegeben werden.

9. Es wird kaum möglich sein, außer im Bereich mit sozialer Wohnbauförderung, das Ziel von bezahlbarem Wohnraum (BBP Teil C S.11) zu erreichen, in einer Gemeinde mit den höchsten Mietpreisen bundesweit. Die "Neue Mitte" ist alles andere als ein gelungenes Vorbild. Daraus hätte man lernen müssen.

10. Die Infrastrukturkosten infolge der zu erwartenden Einwohnerzahlen werden die hochverschuldete Gemeinde zusätzlich belasten.

11. Unter der mehrfach angesprochenen "urbanen Aufenthaltsqualität" stellt sich der Bund Naturschutz etwas Anderes vor. Der zentrale Parkplatz in MU1 und SO, auf dem Autos parken und gleichzeitig Fußgänger laufen und Radfahrer fahren sollen, ist in keinster Weise ein Gewinn an Aufenthalts- und Lebensqualität.

### **Beschluss:**

#### Zu Ziffer 1

Im Bundesverkehrswegeplan 2030 ist die Tunnellösung trotz der Bemühungen der Verwaltung, nicht in den vordringlichen Bedarf aufgenommen worden.

Gemäß Verkehrsuntersuchung erhöhen sich die Verkehrsmengen auf der Münchner Straße im Prognoseplanfall 2035 nicht. Dies hat seine Ursache zum einen darin, dass der großflächige Einzelhandel von der Allacher Straße ins Plangebiet nur verlagert wird, und ein Großteil der Verkehre bereits heute im Straßennetz vorhanden sind. Zum anderen fallen die neu entstehenden Verkehre im Verhältnis zu den aktuell bestehenden Belastungszahlen und den allgemeinen Verkehrszuwachsraten nicht stark ins Gewicht. Auch wurde festgestellt, dass die untersuchten Knotenpunkte entlang der Münchner Straße im Prognoseplanfall leistungsfähig sind. Die Verkehrsqualität wird mit QSV C bis QSV D (mittlere Leistungsfähigkeit) bewertet.

#### Zu Ziffer 2

Der Gemeinderat ist der Überzeugung, dass eine Veränderung des Verkehrsverhaltens nur erreicht werden kann, wenn einerseits der motorisierte Individualverkehr beschränkt und andererseits umweltverträglichere Verkehrsmittel gefördert werden. Das Plangebiet, das aufgrund der zentralen Lage und Funktion eine weitreichende Bedeutung für die städtebaulichen Entwicklungen im Gemeindegebiet hat, soll als Ansatz und Kristallisationspunkt für Mobilitätsmaßnahmen dienen. In einer 1. Stufe der Mobilitätskonzeption hat die Gemeinde Karlsfeld neben der Planentscheidung für ein Urbanes Gebiet mit Nahversorgung, sozialen Einrichtungen, Arbeitsplätzen (Stadt der kurzen Wege) auch eine Reihe von konkreten Festsetzungen getroffen wie z.B. Reduzierung des Stellplatzschlüssels, durchgängige Fuß- und Radwege und deren Vernetzung, verbindliche Errichtung von Fahrradabstellplätzen privat/öffentlich im gesamten Plangebiet und Einrichtung einer Bushaltstelle am Standort. Die 2. Stufe der Mobilitätskonzeption kann von den Bauherren und Bewohnern durch quartiers- oder gebäudebezogene Angebote zur Mobilität erbracht werden wie z.B. Car-Sharing-Angebote, ein flexibles Stellplatzmanagement, Einrichtung einer Mobilitätszentrale/Paketstation oder Ansiedlung einer Fahrradwerkstatt.

Für den Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs definiert der Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Karlsfeld geeignete Maßnahmen.

#### Zu Ziffer 3

Die gemeindliche Stellplatzsatzung setzt einen allgemein gültigen Rahmen, der bei Einzelbauanträgen und auf die überwiegende (Wohn-) Baustruktur mit Einzelhaus- und Doppelhausbebauung sinnvoll anwendbar ist. Für verdichtete Bauformen und sozial geförderten Wohnraum sind keine Werte enthalten, die Berücksichtigung von Mehrfachnutzung ist nicht vorgesehen. Daher hat der Gemeinderat auf Grundlage allgemeiner Überlegungen zu Mobilitätsmaßnahmen (siehe auch Ziffer 2) zu ökologischen, städtebaulich-gestalterischen Zielsetzungen und der Grundwasserproblematik eigenständige Regelungen zu Anzahl, Lage und Gestaltung von Stellplätzen entwickelt.

Basis der Überlegungen zur Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze sind die im Verkehrsgutachten für den Prognoseplanfall anhand der tageszeitlichen Verteilung ermittelten Verkehrsmengen, die in das Plangebiet hinein bzw. aus dem Plangebiet ausfahren. Der Stellplatzbedarf ist damit definiert als die Anzahl der Fahrzeuge, die gleichzeitig anwesend sind.

Die in der Stellungnahme genannten Beispiele sind reine Einkaufszentren mit Einzelhandelsflächen, die um ein Vielfaches größer sind; sie sind mit einem Urbanen Gebiet mit seinem vielfältigen Nebeneinander von unterschiedlichen Nutzungen nicht vergleichbar.

Die Regelungen betreffend die Schaffung von Stellplätzen gründen darüber hinaus aber auch auf der Überzeugung der Gemeinde, dass eine Veränderung des Verkehrsverhaltens nur erreicht werden kann, wenn einerseits der motorisierte Individualverkehr beschränkt und andererseits umweltverträglichere Verkehrsmittel gefördert werden. Im Hinblick auf das sich wandelnde Mobilitätsverhalten und im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ nimmt die Gemeinde bewusst eine Verknappung an Stellplätzen vor. Mit diesen „Komfortverlusten“ sollen insbesondere die Kunden und Besucher, die von außen das Gebiet anfahren, dazu gebracht werden, andere Verkehrsmittel zu benutzen und die innergemeindlichen Verkehre zu entlasten. In konsequenter Fortsetzung dieser Idee werden oberirdische Stellplätze nur im Kernbereich von Sondergebiet und MU 1 zugelassen und nur wenige öffentliche Parkplätze vorgesehen

#### Zu Ziffer 4

Der Gemeinderat hat sich in mehreren Ratssitzungen und Workshops mit dieser Thematik auseinandergesetzt, und mehrheitlich eine höhengleiche Weiterführung der bestehenden Gehwege und Radwegstreifen aus der Gartenstraße über die Münchner Straße hinaus ins Plangebiet beschlossen. Unter Berücksichtigung der geringen Akzeptanz der Unterführung und im Hinblick auf eine zukünftige Untertunnelung der Münchner Straße wurde eine neue Unterführung ausgeschlossen. Eine Fußgängerbrücke wurde ebenso verworfen, da sie enorme Rampenlängen erfordert. Stattdessen wird eine komfortable und schnelle Querung auf beiden Seiten der Gartenstraße (bisher nur Nordseite) ermöglicht. Im Plangebiet werden die Wege und Fahrradstreifen in den Planstraßen weitergeführt und an die vorhandenen Wegeverbindungen an der Münchner Straße und Nibelungenstraße sowie die im Südosten einmündenden Wege angebunden. In Kombination mit einer veränderten Signalisierung wird eine Verbesserung der Überquerungsmöglichkeiten der Münchner Straße erreicht.

#### Zu Ziffer 5

Die Lage und Ausgestaltung der Kinderbetreuungseinrichtung erfolgt auf Grundlage der Funktionalplanungen; von den Fachbehörden wurden hierzu keine Bedenken vorgetragen. Dass Freiflächen in innerstädtischen Lagen von Hauswänden (mit Fenstern) umgeben werden, stellt sich nicht als ungewöhnlich dar. Ebenso wenig kann die Kritik an der Errichtung einer (lediglich) 2 m hohen und überdies transparent ausgestalteten Wand, mit welcher auch Zwecke des Schallschutzes verfolgt werden, nachvollzogen werden. Der Vergleich mit einer Gefängnissituation sowie die Behauptung, es entstehe im Sommer ein „Schwitzkasten“, sind nicht nachvollziehbar.

#### Zu Ziffer 6

Das MU 4 ist grundsätzlich als Urbanes Gebiet mit einem Anteil von Wohnnutzung vorstellbar. Der Gemeinderat hat sich aber unter Berücksichtigung konkreter Ansiedlungsvorstellungen dafür entschieden, gewerblichen Nutzungen im MU 4 den Vorrang zu geben.

#### Zu Ziffer 7

Die städtebauliche Konzeption stellt ökologische Funktionen für die Grünbereiche nicht in den Vordergrund. Stattdessen wird eine Grünfläche im Bereich der Münchner Straße und ein Nord-Süd verlaufenden Grünkorridor angeordnet, um die denkmalgeschützte Ludlkapelle freizustellen bzw. zu betonen. Die im Grünkorridor (von lateinisch currere „laufen“) vorgesehenen Fuß- und Radwege sollen geschützte und ruhige Wegeverbindungen, in Ergänzung zu den straßenbegleitenden Wegen, anbieten. Die Versickerungsmulden werden überwiegend trocken bleiben (stehendes Wasser nur bei Starkregenereignissen) und sind nur als modellierte Rasenfläche wahrnehmbar.

Ungeachtet dessen bindet der Grünkorridor an den überörtlichen Grünzug der Würmaue im Süden an und kann so die Funktion der Filterung von Luftschadstoffen und der Zufuhr von Frischluft erfüllen; zudem entfaltet er positive Wirkungen auf Klima (Verdunstung) und Lufthygiene (Staubbindung).

#### Zu Ziffer 8

Die denkmalgeschützte Ludlkapelle unterliegt den Bestimmungen der Denkmalschutzgesetzgebung, die den dauerhaften Erhalt zum Ziel hat. Der Eigentümer hat sein Interesse bekundet, die Kapelle zu erhalten. Mit der Umgestaltung des Umfeldes (im Vorfeld mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmt) erfährt das einzige Baudenkmal in der Gemeinde Karlsfeld eine zusätzliche Aufwertung.

#### Zu Ziffer 9

Ein zentrales Ziel der vorliegenden Planung ist in der Tat die Schaffung bezahlbaren Wohnraums in relevantem Umfang. Die Gemeinde hat bei der Ausweisung des Gebietes Wert daraufgelegt, dass 30% der Geschossfläche für Wohnen für den geförderten Wohnungsbau verwendet werden. Dies entspricht dem Grundsatzbeschluss der Gemeinde, der bei Neuplanungen angewandt wird. Über diese Fläche hinaus hat die Gemeinde keinen Zugriff auf die Ausgestaltung der Wohnungen, da dies letztlich dem Grundstückseigentümer gemäß der Eigentumsgarantie des Grundgesetzes zusteht.

Soweit Wohnraum geschaffen werden wird, der der vorgenannten Bindung nicht unterliegt, erscheint die Annahme naheliegend, dass sich die Preise am Markt bilden werden und dies möglicherweise zur Folge haben wird, dass diese Wohnungen nur für eine begrenzte Käuferschicht in Betracht kommen. Dies bedeutet freilich nicht, dass das Ziel der Schaffung bezahlbaren Wohnraums in relevantem Umfang nicht erreicht würde.

Die Zielsetzung, die sich die Gemeinde im Rahmen des „SoBoN“ Grundsatzbeschlusses gegeben hat, wird im Planungsgebiet vollständig umgesetzt.

#### Zu Ziffer 10

Die durch die Planung und die Realisierung des Plangebiets entstehenden Kosten der Erschließung und Infrastruktur werden weitgehend durch städtebauliche Verträge auf die Planungsbegünstigten übertragen

Im Bereich der sozialen Infrastruktur wird im Plangebiet eine Kinderbetreuungseinrichtung errichtet, die erheblich mehr Bedarf abdeckt, als er durch die Wohnnutzung im Plangebiet ausgelöst wird.

Sofern bzw. soweit das Vorbringen auf die unmittelbar planungsbedingten "Infrastrukturen" abzielt, kann das Risiko einer die Gemeinde überfordernden Kostenlast ausgeschlossen werden. Denn durch städtebauliche Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern und Investoren werden die mit der Erschließung des Plangebiets verbundenen Kosten im gesetzlich weitest möglichen Umfang den Vertragspartnern der Gemeinde auferlegt. Die städtebaulichen Vereinbarungen enthalten insbesondere auch dezidierte Regelungen zur Übernahme sog. Folgelasten durch die Investoren.

Betont sei im vorliegenden Zusammenhang schließlich auch (nochmals), dass die städtebaulichen Vereinbarungen weitgehende Verpflichtungen zur Realisierung sozial gebundenen Wohnungsbau sowie zur Schaffung von KiTa-Plätzen umfassen, wodurch im Ergebnis ein Beitrag zur Entlastung des gemeindlichen Haushalts geleistet wird

#### Zu Ziffer 11

Der Parkplatz im SO und MU1 dient nicht primär der Sicherstellung von Fuß- und Radwegeverbindungen oder dem Aufenthalt. Diese Aufgaben werden erfüllt durch die straßenbegleitenden Fuß- und Radwege entlang der verlängerten Gartenstraße und der Nibelungenstraße, der Geh- und Fahrtrechsflächen im MU 1 und MU 2, und den Wegeverbindungen innerhalb der Grünbereiche. Aufenthaltsflächen befinden sich auf dem zentralen Platzraum im MU 1 (südlich Bauraum 2), dem Fußgängerbereich an der Nibelungenstraße, und innerhalb der Grünfläche im Umfeld der Ludlkapelle und innerhalb der Grünkorridore. Diesen Aufenthaltsflächen sind teils Gastronomiebetriebe und Spielplätze zugeordnet.

Soweit zur Begründung offenbar insbesondere darauf abgestellt wird, dass in zentralen Aufenthaltsbereichen (parkende) Kfz einerseits sowie Radfahrer und Fußgänger andererseits aufeinandertreffen, erscheint der Kritikpunkt jedoch widersprüchlich zu dem seitens des BUND ebenfalls geltend gemachten Einwand, die Zahl der im Plangebiet vorgesehen Stellplätze sei zu gering, sie müsse an der Stellplatzsatzung ausgerichtet

werden. Denn bei zusätzlicher Inanspruchnahme von Raum für Stellplätze würde dennotwendig weniger Raum für die Schaffung von Freiflächen verbleiben.

Im weiteren scheint der Kritik aber auch eine Verkennung bzw. Missinterpretation des Terminus „urbane Aufenthaltsqualität“ zugrunde zu liegen. Urban bezeichnet das für städtisches Leben Charakteristische. Dass städtisches Leben aber - unbeschadet der Frage, ob man dies schätzt oder nicht - auch durch die Existenz von Kfz geprägt ist, dürfte unzweifelhaft sein und findet seinen Ausdruck nicht zuletzt auch in der bereits vorerwähnten Forderung des BUND nach einer Anhebung des Stellplatzangebotes. Vor diesem Hintergrund stellt sich das Zusammentreffen von Kfz, Radfahrern und Fußgängern in den zentralen Aufenthaltsbereichen des Plangebiets gerade nicht als Widerspruch zu dem planerischen Anliegen der Schaffung von Freiräumen mit „urbaner Aufenthaltsqualität“ dar.

Aus der Sicht der Gemeinde handelt es sich bei der vorliegenden Planung, was zusammenfassend und abschließend betont sei, um ein sehr gelungenes Beispiel urbaner Entwicklung, die in einem ausgewogenen Verhältnis Gewerbe und Wohnen zusammenführt, wobei sowohl der Förderung sozialen Wohnraums als auch der Schaffung von Räumen „urbaner Aufenthaltsqualität“ ein besonderes Gewicht beigemessen wird.

Änderungen am Bebauungsplan werden nicht vorgenommen.

#### 14. Bayernwerk, Schreiben vom 09.12.2019

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern ist. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung von mindestens 8 neuen Transformatorstationen erforderlich sein. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 35 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des

Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Nähere Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen erteilt Ihnen gerne das Kundencenter der Bayernwerk Netz GmbH in Unterschleißheim. Die Adresse lautet: Lise-Meitner-Straße 2 in 85716 Unterschleißheim.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

### **Beschluss:**

Am 04.03.2020 wurde in einem Abstimmungsgespräch das weitere Vorgehen mit Vertretern der Bayernwerke besprochen. Als Ergebnis ist festzuhalten:

Die in der Planzeichnung bereits enthaltenen Standorte für Trafostationen im SO, MU 2. 1, MU 3, MU 4 und MU 5 bleiben bestehen. Ergänzt wird ein neuer Standort westlich des MU 3 und südlich der Nibelungenstraße (derzeit außerhalb des Geltungsbereichs auf dem gemeindlichen Grundstück der Wohnanlage für Asylbewerber). Da die endgültigen Nutzungen noch nicht überall feststehen, sind ggf. in Ergänzung zu den o.g. Stationen weitere Stationen erforderlich. Sie sind gemäß Festsetzung 7.2 in die Gebäude oder Tiefgaragen zu integrieren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Bereich westlich des MU 3 zu erweitern und mit einer Fläche für Versorgungsanlagen zu ergänzen. Ein Verweis auf marktübliche Einführungssysteme ist unter den Hinweisen zu ergänzen.

### **15. Gemeindewerke Karlsfeld, Schreiben vom 10.01.2020**

Für das von den Gemeindewerke Karlsfeld betriebene Biomasseheizkraftwerk liegt eine bestandskräftige Genehmigung der Regierung von Oberbayern vor (Bescheid vom 24.02.2010).

Auszug aus dem Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 19.12.2019 zur Beachtung: In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im o.g. Bescheid in Anforderung für die Kaminhöhen ein Wert von jeweils 26 m festgelegt worden ist. Grundlage hierfür war das Gutachten der Fa. Müller BBM vom 20.07.2009, Bericht Nr. M77 229/1, das Teil der Antragsunterlagen war. In diesem Gutachten wurde auf der Grundlage des damaligen Planungsstandes die mittlere Höhe der Bebauung des geplanten Quartiers (dreigeschossigen Bebauung plus Dachterrasse) mit einem Beitrag von 12 m abgeschätzt.

Der nun vorliegende Bebauungsplan Nr. 90 b sieht nun deutlich höhere Bauhöhen vor. Das Gutachten der Fa. Müller BBM vom 24.10.2019, Bericht Nr. M152469/01, kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung des o.g. Bebauungsplans von einer mittleren Höhe der Bebauung von 18 m auszugehen ist. Nach der aktuell gültigen TA Luft 2002 wurde die danach grundsätzlich erforderliche Kaminhöhe nach den Feststellungen der Firma Müller BBM statt bisher 26 m dann 32 m betragen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass das Gutachten noch von einer veralteten Datenbasis ausgeht, da zum einen der Grenzwert für Stickstoffmonoxid und Stickstoffdioxid, angegeben als Stickstoffdioxid, im Genehmigungsbescheid für die beiden Biomassekessel mit 225 mg/m<sup>3</sup> statt mit 250 mg/m<sup>3</sup> festgelegt wurde und zum anderen die Feuerungswärmeleistung des Biomassekessels 1 mittlerweile 4,2 MW statt wie ursprünglich genehmigt 3,9 MW - und damit

die Gesamtfeuerungswärmeleistung des Biomasseheizkraftwerks 19,2 MW statt 18,9 MW - beträgt.

Das Gutachten der Fa. Müller-BBM vom 24.10.2019, Bericht Nr. M152469/01, betrachtet nur den lufthygienischen Aspekt der Emissionen. Ebenfalls sollte eine Schalltechnische Beurteilung aufgrund der höheren mittleren Bebauung durchgeführt werden. Durch die Änderung der festgesetzten Flächen von ehemals Sondergebiet (Einzelhandel) in Urbanes Gebiet darf keine Senkung der Schallwerte gem. BImSch-Genehmigung vom 24.02.2010 verursacht und ist zu beachten. Hinweis insbesondere auf die geplante Wohnbebauung im Planungsgebiet.

Zusätzlich zur Genehmigung des Heizkraftwerks wurde die Erhöhung der Feuerungswärmeleistung des Biomassekessel von 3,9 auf 4,2 MW FWL sowie der Betrieb eines Radladers genehmigt. Die Auswirkungen auf das Plangebiet insbesondere auf die angedachte nebenliegende Wohnbebauung der Baufelder 1,2.1 MU, 2.2 MU, 2.3 MU und 3.1 MU auf Schall- und Emissionswerte ist zu prüfen und zu beachten.

Zusätzlich wird auf das Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 19.12.2019 sowie auf die Stellungnahme des Landratsamts Dachau vom 09.01.2019, in denen ebenfalls auf die Thematik der Kaminhöhen eingegangen wird zu beachten.

Die Thematik der Kaminerhöhungen am Heizkraftwerk ist mit dem Werkleiter der Gemeindewerke Karlsfeld abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass nur eine unverbindliche Aussage des Herstellers der Kaminanlage zur Möglichkeit der Erhöhung der Kamine vorliegt. Eine kostenpflichtige und verbindliche Prüfung und Planung ist nicht durchgeführt worden. Eine Kostenübernahmeregelung mit dem Verursacher ist zu vereinbaren. Sämtliche entstehenden Kosten wie z.B. zur Überprüfung der Schornsteinanlage (wie z.B. Prüfstatik, Planung, etc.), Baukosten sowie erhöhte Betriebskosten sind vom Verursacher zu tragen.

Die 2. mögliche Zufahrt zum Heizkraft durch die Erweiterung der Gartenstraße gem. Bebauungsplan 100 vom 28.10.2010 ist im Plangebiet BP 90 b nicht enthalten.

Im Plangebiet bzw. angrenzend befinden sich Wasser- und Abwasserleitungen der Gemeindewerke Karlsfeld, sowie eine Pumpstation in der Nähe des Gebäudes Parzivalstr. 39b. die Zugänglichkeit zum Pumpwerk ist zu erhalten. Zur Bebauung ist auf einen ausreichenden Abstand zu den bestehenden Rohrleitungen (Wasser/Abwasser) zu achten.

### **Beschluss:**

In Abstimmung mit den Gemeindewerken wurde geklärt, dass eine Kaminerhöhung auf 32 m baulich grundsätzlich realisiert werden kann. Weder statische Gründe, noch sonstige Umstände stehen einer Erhöhung entgegen. Im Interesse der Gemeindewerke als Betreiberin des Heizkraftwerkes konnte ein Einvernehmen mit dem Projektträger darüber erzielt werden, dass der Projektträger die Kosten, die mit einer sich ggf. als erforderlich erweisenden Kaminerhöhung verbunden wären, vollumfänglich übernehmen wird, und zwar für den Fall, dass durch eine bestandskräftige nachträgliche Anordnung der zuständigen Behörde die Gemeindewerke zur Vornahme dieser Kaminerhöhung verpflichtet werden. Diese Verpflichtung des Projektträgers wird in einer gesonderten Vereinbarung geregelt.

Es ist zutreffend, dass aus dem Plangebiet Nr. 90 b keine Zufahrt zum Plangebiet Nr. 100 vorgesehen ist. Diese scheidet aus planerischen Erwägungen aus. Es werden dadurch jedoch keine Ansprüche/Rechte der Gemeindewerke Karlsfeld verletzt; ebenso wenig resultiert daraus eine relevante Betroffenheit der Gemeindewerke Karlsfeld.

Der Bebauungsplan 100 trifft keine Festsetzungen zu einer zweiten Zufahrt. Die Planzeichnung enthält lediglich eine nachrichtliche Darstellung einer „möglichen Verlängerung der Gartenstraße“ mit einem davon wiederum abgehenden potentiellen Abzweig zum Geltungsbereich Nr. 100, bezeichnet als „mögliche 2. Zufahrt“. Die Darstellung zeigt mithin eine (zukünftige) Option auf, begründet aber keinen Anspruch der Gemeindewerke Karlsfeld auf Schaffung dieser zweiten Zufahrt.

Aus dem Umstand, dass diese Zufahrt nunmehr nicht zur Entstehung gelangt, resultiert auch keine relevante Betroffenheit der Gemeindewerke Karlsfeld. Die aktuell bestehende

Erschließungssituation ist ausreichend, die in Rede stehende zweite Zufahrt mithin kein Erfordernis.

Änderungen am Bebauungsplan sind nicht veranlasst.

### C. Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

#### 16. MasterPlan Projektconsulting und –management GmbH, Schreiben vom 07.01.2020

Die asymmetrischen Baufelder in den BF 2.1 bis 2.3 sollte vermieden werden, da dies einer wirtschaftlichen Bauweise widerspricht. Im Gegenzug sollte die GFZ erhöht werden im Sinne der Erweiterung des 6. OG um eine wirtschaftliche Bauweise gem. den Vorgaben zu gewährleisten.

Die Reduktion der Stellplätze um 10% gem. Mobilitätskonzept bietet keinen Investitionsanreiz. Dies sollte korrigiert werden auf ca. 25%.

#### **Beschluss:**

Die in der Planzeichnung enthaltene Abgrenzung der Bauräume folgt dem leicht schrägen Verlauf der Gartenstraße, bildet eine dementsprechende räumliche Kante und entspricht den Funktionalplanungen. Da keine Baulinie festgesetzt ist, bleibt es dem Bauwerber überlassen, inwieweit er den Bauraum ausnutzt. Eine Erhöhung der Geschossflächen wird nicht vorgenommen.

Da die Stellplatzpflicht bereits deutlich reduziert wird, verbleibt nur noch wenig Spielraum für gebiets- oder gebäudebezogene Mobilitätsmaßnahmen durch den Bauherrn oder Nutzer.

Die Reduzierung bis maximal 10% der notwendigen Stellplätze bei Vorlage eines qualifizierten Mobilitätskonzepts bleibt daher unverändert.

Änderungen am Bebauungsplan werden nicht vorgenommen.

#### 17. Lidl Dienstleistung GmbH, Schreiben vom 08.01.2020

wir bitten Sie um Anpassung der im Rahmen des Verfahrens nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ausgelegten Planzeichnung des Bebauungsplans 90B in den nachfolgenden Punkten:

##### 1.) Grünstreifen in MU 1 zwischen Schaufenster und Parkplatz

Der in Abb. 1 als Nr. 1 markierte Grünstreifen vor dem Schaufenster des Ladenlokals im Erdgeschoss sollte ersatzlos entfallen. Erste Gespräche mit dem potentiellen Flächennutzer Friso Getränkemarkt haben ergeben, dass dieser eine Nutzung der geplanten Ladeneinheit aufgrund des Grünstreifens ablehnen würde, da unter diesen Voraussetzungen eine Beladung rückwärts parkender Kunden-PKW's in den Kofferraum auf kurzem Weg nicht möglich wäre, was aus Kundengesichtspunkten vor allem bei älteren und eingeschränkten Personen als sehr wichtig empfunden wird. Gleichzeitig ist anzunehmen, dass der mit Maßen von ca. 2 x 13 m sehr kleine und durch die benachbarten Gebäude teilweise auch verschattete Grünstreifen im späteren Quartiersbild keine besondere Wirkung entfalten wird. Das MU 1 erhält durch den Quartiersplatz südwestlich von Baumraum 2 eine besondere Grün- und Freiraumqualität. Wir empfehlen daher, diese (ggf. teilweise) als Grünfläche mit entsprechender Dienstbarkeitsfestsetzung darzustellen.

##### 2.) Maße des Bauraums 2 im MU 1

Der in Abb. 1 als Nr. 2 markierte Bauraum 2 mit Maßen von ca. 13,25 x 18,60 m sollte auf eine Größe von 14,90 x 18,90 m verbreitert und in seiner Lage gemäß dem in Abb. 2 dargestellten Konzept verschoben werden. Die Maße des Planentwurfs lassen nach Gesprächen mit potentiellen Betreibern nur ein typisches Bäckerei-Café ohne ergänzende Abendgastronomie zu, jedoch besteht seitens der bereits in Karlsfeld ansässigen Landbäckerei Ihle konkretes Interesse für ein eben solchen Bäckerei-Gastronomie-Konzept als Ergänzung zu dem bereits bestehenden Bäckerei-Café an der Münchner Straße. Dieses

würde aufgrund der Abend- und Sonntagsöffnung zu einer Belebung des MU 1 außerhalb der Ladenöffnungszeiten beitragen.

3.) Ladezone für Kinderbetreuungseinrichtung neben Bushaltestelle

Die in Abb. 1 als Nr. 3 markierte geplante Bushaltestelle in der verlängerten Nibelungenstraße sollte auf der nördlichen Straßenseite um ca. 12 m in Richtung des Quartiersplatzes verschoben werden, um davor ausreichend Platz für eine temporäre Ladezone zu belassen. Die im danebenliegenden MU 1 geplante Kinderbetreuungseinrichtung benötigt eine Möglichkeit zur täglichen Essensanlieferung für vrsl. über 100 Personen.

### **Beschluss:**

Zu Ziffer 1 und 2

Der Gemeinderat hat eine gesicherte Querverbindung für Fußgänger und Radfahrer von der Gartenstraße über die Stellplatzanlage zum Grünkorridor (und weiter zum Fachmarktzentrum) für zwingend erforderlich gehalten. Diese Verbindung war zunächst nördlich des Bauraums 2 vorgesehen, wurde aber in Abstimmung mit der Funktionalplanung in die jetzige Lage verschoben. Das kombinierte Bäckerei-Gastronomie-Konzept ist von den Vorhabenträgern und der Gemeinde gewünscht und war mit der Funktionalplanung abgestimmt; der Bauraum wurde aus diesem Grund an dieser Stelle platziert.

Damit eine gesicherte Wegeverbindung gewährleistet ist, bleibt der Grünstreifen unverändert erhalten. Um Flexibilität für das Gastronomiekonzept zu behalten, wird der Bauraum 2 geringfügig erweitert und nach Süden und Osten verschoben, damit die für das vorgesehene Konzept erforderlichen Gebäudeflächen (zweigeschossig) bereitgestellt werden können. Dafür wird die Geschoßfläche um ca. 250 m<sup>2</sup> erhöht, das ergibt eine neue GFZ von 0,97. Um die Belebung des Platzraums sicherzustellen, ist es erforderlich, dass sich die Gasträume überwiegend nach Südwesten zum Platz orientieren und öffnen. Dies sollte vom Vorhabenträger im Rahmen der Bauantragstellung beachtet werden.

Der Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.

Zu Ziffer 3

Die Ausgestaltung des Straßenraums im Detail erfolgt erst mit der konkreten Ausbauplanung. Die für Anlieferung zum Kindergarten ggf. benötigten Flächen können hierbei berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan bleibt unverändert.

### **18 LUTZ | ABEL Rechtsanwalts PartGmbH, Schreiben vom 24.05.2019 und 09.01.2020 Schreiben vom 24.05.2019**

Zu den tatsächlichen Verhältnissen sei zunächst bemerkt, dass an das Plangebiet sowohl nordwestlich wie südwestlich Eigentumsgrundstücke unserer Mandantschaft anschließen; nämlich die Grundstücke FINrn. 732/6 und 732/7, je Gemarkung Karlsfeld, im Eigentum der Familie X - GbR, die Grundstücke FINrn. 732/2 und 732/3, je Gemarkung Karlsfeld, im Eigentum von Frau X und das Grundstück FINr. 963, Gemarkung Karlsfeld, im Eigentum der Geschwister X GbR.

Das Plangebiet soll als urbanes Gebiet im Sinne des § 6 a BauNVO festgesetzt werden.

Dies hat unter anderem auch zur Folge, dass hinsichtlich der einzuhaltenden Abstandsflächen, auch zu den an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Grundstücken, nur eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,5 H gemäß Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO einzuhalten ist. Der ausliegende Bebauungsplanentwurf weicht zudem hiervon ab, in dem gemäß § 5 des Satzungsentwurfs "die festgesetzten Baugrenzen Vorrang vor den Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 S. 1 und 2 BayBO" haben sollen.

Inwieweit dies zu einer zusätzlichen Verschärfung zu Lasten unserer Mandantschaft führt, lässt sich an Hand des ausliegenden Bebauungsplanentwurfes nicht gesichert entnehmen, weil insoweit eine Vermaßung des Abstandes der einzelnen Bauräume zu den angrenzenden Grundstücksgrenzen fehlt. Allerdings spricht alles dafür, dass der Bebauungsplan im Falle seines Inkrafttretens die ohnehin schon gesetzliche reduzierte Tiefe der Abstandsflächen zu den Grundstücken unserer Mandantschaft nochmals weiter verkürzt. Dies gilt

zweifelsfrei in Bezug auf das Grundstück FINr. 963, wo Gebäude mit einer Wandhöhe von 12,50 m im Abstand von nur knapp 5,0 m zur Grundstücksgrenze zugelassen werden sollen. Dies dürfte aber ebenso in Bezug auf die Grundstücke FINr. 732/6 und 732/7 gelten, bei denen der Bebauungsplan auf den angrenzenden Bauflächen im Plangebiet eine Bebauung in einem Abstand von rund 7,0 m zur Grundstücksgrenze zulässt mit Wandhöhen zwischen 12,50 m und 18,50 m. In Bezug auf die Grundstücke FINrn. 732/2 und 732/3 dürfte jedenfalls die gesetzlich bereits auf 0,5 H reduzierte Tiefe der Abstandsflächen nicht weiter durch den Bebauungsplan reduziert werden. Grundsätzlich halten wir es für erforderlich, dass die Grenzabstände der Bauräume im Bebauungsplan ausdrücklich vermassst werden, um die sich mit der Planung ergebenden abstandsflächenrechtlichen Konsequenzen eindeutig erkennbar zu machen.

Des Weiteren sollte durchgehend zumindest ein Grenzabstand von 0,5 H gesichert sein. Dies hat insbesondere mit Blick auf das angrenzende Grundstück FINr. 732/6 besondere Bedeutung, denn hier grenzt auf dem Grundstück der Familie X- GbR ein festgesetztes Mischgebiet an und in dem an das vorliegende Plangebiet angrenzenden Bauraum muss der für ein Mischgebiet erforderliche Wohnanteil realisierbar bleiben. Bei dem jetzt vorgesehenen Abstand erachten wir allerdings gesunde Wohnverhältnisse in diesem künftigen Gebäude auf dem Grundstück der Familie X - GbR nicht mehr als gewahrt

Entsprechendes gilt für das Grundstück FINr. 963, das im nordöstlichen Bereich als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist und damit Bauerwartungslandqualität aufweist.

Das urbane Gebiet soll in mehrere Teilgebiete mit unterschiedlicher Nutzungsstruktur unterteilt werden. Die vorgesehene Nutzungsstruktur erweckt dabei in einigen Punkten rechtliche Bedenken:

So erweckt die Unterscheidung zwischen großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben rechtliche Bedenken. § 6 a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO enthält keine Größenbeschränkung für Einzelhandelsbetriebe. Eine Beschränkung ergibt sich gesetzlich aus § 11 Abs. 3 BauNVO, der insoweit die typisierten Baugebiete zusätzlich unmittelbar steuert. § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO enthält allerdings auch eine ganz wesentliche gesetzliche Vermutung zu den Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf erweckt nun für das Teilgebiet MU 1 den Eindruck, als solle diese Vermutungsregelung nicht gelten.

Die Gemeinde Karlsfeld will offensichtlich auch im MU 1 einen Mindestanteil an Wohnnutzung und an Anlagen für soziale Zwecke in Form von Kinderbetreuungseinrichtungen sicherstellen, was nachvollzogen werden kann. Die vorgesehene Regelung über einen Mindestanteil an der zulässigen Geschossfläche erweckt allerdings rechtliche Bedenken. In den Teilgebieten MU 2.2 und 2.3 sollen offensichtlich nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können, zugelassen werden. Derartige

ermöglicht § 6 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wohl nicht. Insoweit bedarf es einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB.

Im Plangebiet und der Umgebung herrschen bekanntlich nicht unproblematische Grundwasserverhältnisse; der Grundwasserflurabstand beträgt bei höheren Grundwasserständen nur rund 1,50 m. Bei der Bebauung im Plangebiet ist davon auszugehen, dass der weit überwiegende Teil der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen nachgewiesen werden muss. Diese werden erheblich in das Grundwasser eingreifen und die damit notwendigerweise verbundenen Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse sollten gutachterlich untersucht werden

Dieser Punkt hat für unsere Mandantschaft besondere Bedeutung, weil auf dem Areal unserer Mandantschaft zwei betriebliche Brunnen vorhanden sind, davon einer für die auf dem Grundstück Münchner Straße 146 betriebene Tankstelle und Beeinträchtigungen dieser Brunnen sicher ausgeschlossen bleiben sollten.

Die vorliegende Planung weicht wesentlich von den Darstellungen des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes für diesen Bereich ab. Der Flächennutzungsplan selbst ist bekanntlich erst im Februar 2013 in Kraft getreten. Aufgrund der starken Abweichung von der im Flächennutzungsplan dargestellten städtebaulichen Konzeption für diesen Bereich

löst die vorliegende Planung unseres Erachtens einen Koordinierungsbedarf insbesondere in Bezug auf die an das Plangebiet angrenzenden Flächen aus. Insofern berührt die vorliegende Planung die Interessen unserer Mandantschaft erheblich.

Wir würden es deshalb begrüßen und halten es auch für geboten, dass die Gemeinde Karlsfeld unserer Mandantschaft die Gelegenheit gibt, in diesen erforderlichen Abstimmungsprozess über die bloße förmliche Beteiligung im Bauleitplanverfahren hinaus eingebunden zu werden.

#### Schreiben vom 09.01.2020

##### Ziffer 1

Grundsätzlich wird begrüßt, dass unserer im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragene Anregung nachgekommen wurde, den Abstand der Bauräume zu den Grundstücksgrenzen (auch unserer Mandantschaft) zu vermaßen. Ebenfalls wird begrüßt, dass der Bebauungsplan mit den definierten Bauräumen auch die maßgebliche Tiefe der einzuhaltenden Abstandsflächen festsetzen will.

Ergänzend bitten wir lediglich klarzustellen, dass den festzusetzenden Baugrenzen insoweit nachbarschützende Wirkung zukommt. Um das mit der Planung verfolgte Ziel - Festlegung des erfolgten Grenzabstandes durch die entsprechenden Baugrenzen - gerade für die Nachbarschaft zu erreichen, bedarf es einer solchen Klarstellung, weil Baugrenzen als solche nach der insoweit maßgeblichen Rechtsprechung aus sich heraus keine nachbarschützende Wirkung entfalten. Mit Blick auf die bevorstehende Änderung der Bayerischen Bauordnung und dabei auch grundlegende Novellierung des Abstandsflächenrechtes ist die vorgeschlagene Klarstellung der nachbarschützenden Wirkung noch dringlicher.

##### Ziffer 2

Der Bebauungsplanentwurf sieht im Rahmen der Grünordnung eine Grünfläche mit Dienstbarkeitsfestsetzungen vor. Gemäß § 16 des Satzungsentwurfes sollen in diesem Bereich u.a. Fuß- und Radwege realisiert werden, für die ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu bestellen ist. Eine entsprechende Fläche ist auch unmittelbar angrenzend an die im Eigentum unserer Mandantschaft stehenden Grundstücke FINrn. 732/2 und 732/6 vorgesehen und der dort planerisch vorgesehene Geh- und Radweg führt bis unmittelbar an die Grenze des Grundstücks FINr. 732/6. Zeichnerisch ist sogar in strichlierter Linie eine Fortsetzung des Weges über das Grundstück unserer Mandantschaft vorgesehen.

Mit einer solchen Wegeführung, die gewissermaßen als "Einladung" zur Begehung und Überquerung des Grundstücks unserer Mandantschaft verstanden werden kann, besteht kein Verständnis. Es sollten keine planerischen Anreize geschaffen werden, eine Verbindung zwischen den Stellplatzflächen auf dem Areal unserer Mandantschaft und dem vorliegenden Plangebiet herzustellen. Wir bitten deshalb um entsprechende Korrektur und Verzicht auf einen Fuß- und Radweg entlang der Grenze zu den Grundstücken unserer Mandantschaft.

##### Ziffer 3

In den Auslegungsunterlagen ist nunmehr auch die schalltechnische Untersuchung des Büros Müller-BBM GmbH vom 29.08.2019 zu finden. In dieser werden u.a. auch die Auswirkungen der Gewerbegeräusche vom Plangebiet auf die Nachbarschaft untersucht. Im Bereich der Grundstücksflächen unserer Mandantschaft ist Immissionsort 10.7 angeordnet.

Unseres Erachtens hätte allerdings als Immissionsort die nächstgelegene südöstliche Baugrenze auf dem Grundstück FINr. 732/6 gemäß Bebauungsplan Nr. 90 A als maßgeblicher Immissionsort angesetzt werden müssen (vgl. Ziffer A.1.31it. B des Anhangs zur TA Lärm).

Im Zusammenhang mit der Thematik Baugrenzen und Abstandsflächen wird im Begründungsentwurf zum Bebauungsplan ausdrücklich angesprochen, dass in diesem Bereich des Areals unserer Mandantschaft verstärkt mit der Errichtung von Wohnnutzung gerechnet werden muss, so dass an dieser Stelle schutzbedürftige Aufenthaltsräume entstehen.

Da nicht absehbar ist, welche Lärmeinwirkungen an diesem Immissionsort unter Berücksichtigung von Lärmeinwirkungen aus anderen Quellen zu erwarten ist, bitten wir ausdrücklich darum, dies nachzuholen und uns über das Ergebnis zu informieren.

## **Beschluss:**

Die im Schreiben vom 24.05.2019 vorgebrachten Bedenken zu der Vermaßung und den Abstandsflächen wurden in der Planfassung vom 26.09.2019 berücksichtigt.

Die Vermaßung wurde im gesamten Plangebiet ergänzt. Zum Schutz der Süden und Südwesten auf den Nachbargrundstücken zukünftig entstehenden Wohnnutzungen, wurden die höchstzulässigen Wandhöhen abgestaffelt und die Abgrenzung der Bauräume so verschoben, dass die Tiefe der Abstandsflächen 1H beträgt (nach BayBO im Urbanen Gebiet 0,5H). Damit werden auf dem Grundstück die bestehenden Freiheiten zur Planung der Wohnbebauung gewährleistet, wobei deshalb besondere Rücksicht zu nehmen war, weil die zu errichtende Wohnnutzungen an mehreren Seiten an gewerbliche Bebauung angrenzt.

Den (zu Recht) vorgebrachten rechtlichen Bedenken bezüglich der großflächigen Einzelhandelsbetriebe wurde dadurch begegnet, dass ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO vorgesehen wird, in dem diese Betriebe zulässig sind.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren so geändert, dass die vorbereitende und die verbindliche Bauleitplanung aufeinander abgestimmt sind. Die Genehmigung liegt zwischenzeitlich vor.

Die besondere Grundwasserproblematik ist der Gemeinde bekannt. Sie hat daher ein Gutachten zum Grundwasser unter Berücksichtigung der Niederschlagsversickerung beauftragt. Das Ergebnis ist in die Funktionalplanung und in Form verschiedener Festsetzungen wie z.B. Errichtung von 1-geschossigen Tiefgaragen, Minimierung der Versiegelung, min. 60% begrünte Dächer, und Versickerungsflächen in die Planung eingeflossen. Bei Bedarf stehen eine Reihe von technischen grundwasserregulierenden Maßnahmen zur Verfügung. Bei dem quartären Grundwasserleiter handelt es sich um einen bis zu 20 m mächtigen Aquifer. Aufgrund der großen Mächtigkeit kann eine Beeinflussung der vorhandenen Brunnenentnahmen durch die geplante Bebauung ausgeschlossen werden. Somit ist sichergestellt, dass unverträgliche Beeinträchtigung der umliegenden Nachbargrundstücke ausgeschlossen werden können.

Das angeregte Gespräch mit den Eigentümern fand bereits statt. Hierbei wurde auch eine weitere gegenseitige Abstimmung bei der weiteren Entwicklung vereinbart.

Änderungen am Bebauungsplan sind nicht veranlasst. Die Begründung wird bezüglich der Konzeption der einzuhaltenden Abstandsflächen ergänzt.

Schreiben vom 09.01.2020

### Ziffer 1

Der Forderung nach Klarstellung der nachbarschützenden Wirkung der Baugrenzen wird durch Aufnahme folgenden Hinweises im Rahmen der Begründung entsprochen:

*„Den Festsetzungen zu den Baugrenzen kommt nachbarschützende Wirkung zu.“*

### Ziffer 2

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 90a setzt in dem bisher unbebauten Sdwestbereich u.a. einen öffentlichen, von Nordwesten nach Südosten verlaufenden Fuß- und Radweg fest (gestrichelter Verlauf). Der Gemeinderat hat die Fortsetzung dieser Wegeverbindung ins Plangebiet des Bebauungsplans 90b weiter nach Südosten bewusst vorgenommen, um die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer zu gewährleisten. Gleichzeitig erfolgt eine Vernetzung mit kreuzenden Wegeverbindungen, welche die Ortsbereiche nördlich der Münchner Straße mit dem Grünzug der Würmaue verbinden. Mit diesem Wegenetz wird es ermöglicht, dass die der Versorgung dienenden Einkaufsmöglichkeiten, die sozialen Einrichtungen, gastronomische Betriebe und Freizeiteinrichtungen durchgängig für Fußgänger und Radfahrer erreichbar sind.

Soweit und solange das Planungskonzept im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 90a noch nicht umgesetzt ist bzw. wird, wird hier seitens der Gemeinde auch nicht verlangt in diesem Bereich einen Zugang zu ffnen. Damit wird auch die landwirtschaftliche Nutzung der Gebäude im Bereich der Fl.Nr. 732 nicht beeinträchtigt. Die Gemeinde kann und wird,

solange es der funktionellen Nutzung der Gebäude widerspricht, eine Herstellung dieses Weges bzw. Umsetzung der Planung nicht verlangen.  
Der Bebauungsplan bleibt daher unverändert.

#### Ziffer 3

Mittlerweile liegt das überarbeitete Schallgutachten in der Fassung vom 28.02.2020 vor; hier wurden zwei Immissionsorte an der nächstgelegenen südöstlichen Baugrenze berücksichtigt. Die in der schalltechnischen Untersuchung getroffenen Annahmen beruhen auf dem aktuellen Stand der Funktionalplanung. Aufgrund der vielfältigen Nutzungen innerhalb der einzelnen Baufelder ist aber damit zu rechnen, dass sich noch Veränderungen ergeben können. Um sicherzustellen, dass es bei einer Erhöhung der Anzahl oder Veränderung der Lage der Schallquellen zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den umliegenden Immissionsorten kommt, wird eine Festsetzung ergänzt, welche das Freistellungsverfahren ausschließt. Damit ist im Zuge der einzelnen Baugenehmigungen nachzuweisen, dass keine Beeinträchtigungen entstehen.  
Der Bebauungsplan bleibt unverändert.

#### D. Sonstiges

Die Verwaltung schlägt darüber hinaus noch folgende redaktionelle Anpassungen vor:

1. Im Sondergebiet (SO) Erweiterung der Tiefgarage in Richtung Nordosten. Diese ergibt sich aus den Achsmaßen der Tiefgarage in der Detailplanung.
2. Bei Festsetzung § 6 Abs. 4 (Dachaufbauten) ergänzen:  
„Ausnahmsweise sind geringfügige Abweichungen beim Maß des Zurücksetzens und bei der Verpflichtung zur extensiv begrünten Überdachung bzw. Begrünung zugelassen, wenn dies technisch oder architektonisch begründet ist.“
3. Änderung der Festsetzung § 2 Abs. 2 Ziff. e)  
Ein Anteil von *max.* 63 % der zulässigen Geschossfläche ist für die Nutzung gemäß 2a zu verwenden.  
Ein Anteil von *mind.* 15 % der zulässigen Geschossfläche ist für Nutzungen gemäß 2b-2d zu verwenden.
4. Änderung der Festsetzung § 3 Abs. 3  
In allen Baugebieten sind  
- die im Plan eingetragenen Flächen für An- und Ablieferung sowie die Tiefgaragenzufahrten und  
- in die Gebäude integrierte Nebenanlagen (Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, Müllräume, *voll im Gebäude integrierte Technikflächen*)  
nicht auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen.
5. Veränderung des Bauraums im MU 1, ab 1. OG,  
Bauraum 13,20 m x 60 m (vorher 15 m x 55 m).

#### **Beschluss:**

Der Bebauungsplan wird entsprechend geändert.

#### E. Abschließende Abwägung

##### 1. Allgemein

Die planerischen Überlegungen für eine Ortsmitte von Karlsfeld reichen bis zurück in die 70-iger Jahre, konnten jedoch aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit der Grundstücke nur abschnittsweise realisiert werden. Mittlerweile hat der Bereich entlang der Münchner Straße durch verschiedene Einkaufs- und Fachmärkte, oder auch das Gesundheitszentrum zentrale Bedeutung erlangt; als weiteres Element ist die „Neue Mitte Karlsfeld“ östlich vom Rathaus an der Gartenstraße entstanden. Die vorliegende Planung soll als verbindendes Element die

noch isoliert liegenden zentralen Nutzungen beidseits der Münchner Straße zu einem großen Zentralbereich zusammenfassen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses neue Konzept zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, der eine funktional und ortsgestalterisch sinnvolle Innenentwicklung einleitet. Die Planung soll dabei dem Leitbild der funktionsgemischten und kompakten Stadt folgen. Eine solche „urbane Mischung“ zeichnet sich durch das Nebeneinander einer kompakten und flexiblen Siedlungsstruktur, urbaner Architektur, einer verhältnismäßig hohen Bevölkerungsdichte, eines lebendigen öffentlichen Raums, sowie von sozialen und kulturellen Einrichtungen aus. Die mit dieser räumlichen Nähe einhergehenden Nutzungs-, Flächen- und Qualitätskonkurrenzen stellen hohen Anforderungen an die widerstreitenden planerischen Ziele. Nur so können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt, attraktive Aufenthaltsflächen gesichert, eine nachhaltige Mobilitätsentwicklung eingeleitet, und den veränderten ökologischen und naturschutzrechtlichen Anforderungen entsprochen werden.

Um eine sorgfältige Abwägung der Entwicklungsziele zu erreichen, hat sich der Gemeinderat in einer Reihe von Workshops mit den relevanten Themen wie z.B. Städtebau, Höhenentwicklung, Nutzungsverteilung, Verkehr oder Mobilität auseinandergesetzt, und unter Beteiligung der Bürger (Bürgerwerkstatt), eine schlüssige Konzeption erarbeitet. Das Konzept insgesamt basiert somit auf den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Gleichzeitig ist das Konzept in enger Abstimmung mit den Projektträgern bzw. den Grundeigentümern, zu einem „projektbezogenen Bebauungsplan“ entwickelt worden, sodass die zügige Realisierung gesichert ist. Die Ziele und Maßnahmen stützen sich auch auf gutachterliche Beratung und diverse Fachgutachten, die in Zusammenarbeit mit den jeweils zuständigen Fachbehörden mehrfach an die fortschreitende Planung angepasst wurden.

In einem flankierenden Städtebaulichen Vertrag und weiteren Vereinbarungen werden die mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele zusätzlich gesichert.

## 2. Städtebau

Ziel der vorliegenden Planung ist es, eine stärkere Verbindung der Ortslagen westlich und östlich der Münchner Straße durch einen städtebaulich-gestalterischen wie funktionalen Brückenschlag, ausgehend von der bereits realisierten „neuen Mitte“ südlich des Rathauses an der Gartenstraße, zu schaffen.

Das Plangebiet wird beidseits der nach Südwesten verlängerten Gartenstraße als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel/Hotel/Büro“ und Urbanes Gebiet, gegliedert in die Baugebiete MU 1 bis MU 5, entwickelt.

Im Sondergebiet ist vorgesehen, einen bestehenden großflächigen Lebensmittelmarkt vom derzeitigen Standort an der Allacher Straße in das Areal an der Münchner Straße zu verlagern, und neben der Modernisierung eine Erweiterung der Verkaufsfläche vorzunehmen. Im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung wurde nachgewiesen, dass die Realisierung der geplanten Verlagerung und Erweiterung keine negativen versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte und die Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Karlsfeld sowie im weiteren Umland erwarten lassen. Die Ziele der Landesplanung (LEP Bayern 2018) werden durch die geplante Verlagerung und die avisierten Neuansiedlungen erfüllt. Das Vorhaben entspricht mit den geprüften Geschäftsflächen auch den Zielen des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes 2019, und ist somit genehmigungsfähig.

Neben dem Sondergebiet werden die Urbanen Gebiete MU 1 bis MU 5 festgesetzt, die sich insbesondere bezüglich der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung unterscheiden. Es finden sowohl vertikale wie horizontale Gliederungen statt. Die vertikalen Gliederungen folgen der Grundidee der nutzungsgemischten Stadt „der kurzen Wege“ und schaffen auf Erdgeschossenebene überwiegend Handelsflächen, Gastronomie oder Geschäftsräume mit vorgelagerten öffentlichen oder halböffentlichen Freiräumen. In den Obergeschossen werden gewerbliche Nutzungen mit geringerem Öffentlichkeitsbezug und schutzbedürftige Nutzungen, wie z.B. soziale Einrichtungen oder Wohnflächen, angeordnet. Die horizontalen Gliederungen ergeben sich meist aus der besonderen Belastung von Teilbereichen des Plangebietes durch Verkehrsgeräusche und gewerbliche Immissionen, die

dazu führen, dass insbesondere die schutzbedürftigen Nutzungen reduziert oder ausgeschlossen werden müssen. Alle gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind berücksichtigt; die allgemeine Zweckbestimmung des Urbanen Gebiets ist gewahrt.

Die Obergrenzen des § 17 BauNVO für die Grundflächenzahl (i.S. des § 19 Abs. 2 BauGB) und für die Geschossflächenzahl bei Urbanen Gebieten werden eingehalten. Bei den Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauGB (gesamte Versiegelung des Grundstücks) kann die Obergrenze des § 17 BauNVO von 0,8 überwiegend eingehalten werden, nur bei zwei kleineren Teilbaugebieten ist eine Überschreitung erforderlich. Ursächlich für das Ausschöpfen der Obergrenze sind die Baudichten mit den hieraus erwachsenden Stellplatzanforderungen bei bekannt hohen Grundwasserständen in Karlsfeld. Die ersten Überlegungen, welche überwiegend mehrgeschossige Tiefgaragen ausschließlich unter den Gebäuden vorgesehen hatten, mussten verworfen werden, da der Einbau von mehrgeschossigen Tiefgaragen, zu einem massiven Aufstau von Grundwasser und zu Beeinträchtigungen der umliegenden Grundstücke geführt hätte. In Abwägung dieser Rahmenbedingungen hat sich die Gemeinde Karlsfeld entschlossen, eingeschossige, und damit zwangsläufig großflächigere Tiefgaragen vorzusehen, und eine stärkere Versiegelung der Grundstücke zuzulassen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind trotzdem nicht beeinträchtigt, da durch eine Reihe geeigneter Festsetzungen ein Ausgleich sichergestellt wird.

Die Wandhöhen innerhalb der jeweiligen Teilbaugebiete wurden unter Berücksichtigung von städtebaulich-gestalterischen Überlegungen, funktionalen Erfordernissen und rechtlichen Vorgaben festgelegt. Um städtebauliche Akzente zu setzen, werden an mehreren städtebaulich markanten Punkten erhöhte Wandhöhen zugelassen. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Baugrenzen Vorrang vor den Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO haben. Unabhängig hiervon werden die, entsprechend der Gesetzeslage für Urbane Gebiete, erforderlichen Abstandsflächen von 0,5 H, mindestens 3 m überwiegend eingehalten. Teils entstehen durch die festgelegten Bauräume sogar größere Abstandsflächen im Bezug zu angrenzenden Baugrundstücken außerhalb des Geltungsbereichs. Geringfügig verkürzte Abstandsflächen werden da zugelassen, wo auf den angrenzenden Grundstücken keine schutzwürdigen Nutzungen vorhanden sind (z.B. Heizkraftwerk) oder/und die Gebäude/Bauräume soweit zurückgesetzt sind, dass eine Überdeckung der Abstandsflächen nicht erfolgt. Innerhalb des Plangebiets sind ggf. entstehende Unterschreitungen als verträglich einzustufen, da in den Erdgeschossen meist Einzelhandelsflächen, Tiefgaragenzufahrten, Neben- und Gemeinschaftsräume vorhanden sind. Unter hilfsweiser Betrachtung der Belichtung unter einem Einfallswinkel von mindestens 45° bezogen auf die Brüstungsoberkante des jeweiligen Geschosses, sind somit Belichtungseinschränkungen nur für die Wohnnutzungen in den Obergeschossen nicht zu erwarten. Die Regelungen des Bebauungsplans stehen nicht im Widerspruch zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und einer hohen Wohnqualität.

### 3. Denkmalschutz

Die Ludlkapelle bleibt als einziges Baudenkmal der Gemeinde Karlsfeld erhalten. Das Abrücken der neuen Bebauung, die Staffelung der Gebäudehöhen, und das Einbinden in umliegende Grünflächen sollen die besondere Bedeutung hervorheben und wurden mit den Denkmalschutzbehörden vorab abgestimmt. Der private Eigentümer beabsichtigt zudem die auf dem Grundstück liegenden Freiflächen gestalterisch aufzuwerten und die Kapelle zu sanieren. Der dauerhafte Erhalt ist damit gesichert.

### 4. Verkehr

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, welches die verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens im Straßennetz untersucht und bewertet. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen haben ergeben, dass der umgebaute Knotenpunkt Münchner Straße/Gartenstraße sowie die zwei nächstgelegenen Knotenpunkte im Prognoseplanfall leistungsfähig sind. Innerhalb des Plangebiets werden die Garten- und die Nibelungenstraße verlängert und verbunden. Mit dieser Erweiterung des Straßennetzes besteht aber auch die Gefahr von Schleichverkehren.

Um dies zu verhindern, sieht der Bebauungsplan im Teilbereich der Nibelungenstraße eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerbereich vor. Für den Kfz-Verkehr besteht keine Durchfahrtmöglichkeit; eine Befahrbarkeit für den öffentlichen Nahverkehr und für Radfahrer ist gegeben.

Bei der Planung der Verkehrsanlagen erfolgt eine besondere Berücksichtigung des Fuß- und Radwegeverkehrs, um die Anbindung der westlich der Münchner Straße gelegenen Ortsteile zu gewährleisten. Die Wege und Fahrradstreifen werden in den Planstraßen weitergeführt und an die vorhandenen Wegeverbindungen entlang der Münchner Straße und Nibelungenstraße angebunden. Weiter Netzverbindungen erfolgen zu den, im Südosten einmündenden Wegen und den im Westen liegenden Ortsbereichen.

Die bestehende Bushaltestelle an der Münchner Straße bleibt erhalten. Zusätzlich ist eine neuer Bushaltestelle in der Nibelungenstraße im Zentralbereich vorgesehen. Obwohl die Linienführung, die Taktung und die Vernetzung mit den bestehenden Linien noch nicht feststehen, ist hauptsächlich vorgesehen, eine schnelle Verbindung zu der 2 km entfernten S-Bahn-Station herzustellen.

Damit werden u.a. Erkenntnisse des Verkehrsentwicklungsplans der Gemeinde Karlsfeld in konkrete Maßnahmen umgesetzt.

Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens dienen auch als Grundlage für eine bedarfsorientierte Stellplatzermittlung. Die stetig gestiegenen Belastungen durch örtlichen und überörtlichen Verkehr im Gemeindegebiet, allgemeine Überlegungen zu Mobilitätsmaßnahmen sowie ökologische und städtebaulich-gestalterische Zielsetzungen haben die Gemeinde veranlasst, im Bebauungsplan eigenständige Regelungen zur Lage und Gestaltung, sowie zu einer reduzierten Anzahl von Stellplätzen, zu formulieren. Dies wird als vertretbar angesehen, da die gemeindliche Satzung z.B. für verdichtete Baustrukturen und sozial geförderten Wohnraum keine Regelungen trifft, die Berücksichtigung von Mehrfachnutzung ist nicht vorgesehen. In Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und den Projektträgern sind zudem flankierende Mobilitätsmaßnahmen entwickelt worden, die teils als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen sind, in vertraglichen Vereinbarungen mit den Projektträgern fixiert wurden, und durch die Gemeinde Karlsfeld in Form von Maßnahmen, die auch über das Plangebiet hinausgehen, umgesetzt werden.

Somit werden Weichenstellungen für ein verändertes Mobilitätsverhalten vorgenommen; die Ausweisung des Plangebiets ist auch aus verkehrlicher Sicht verträglich.

## 5. Immissionsschutz

In einer schalltechnischen Untersuchung wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen bestehender Verkehrsflächen sowie die eventuelle Verkehrslärmzunahme durch das dem Vorhaben zuzurechnende Verkehrsaufkommen ermittelt und beurteilt. Des Weiteren wurde die Gewerbelärmsituation unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der durch das Plangebiet entstehenden Zusatzbelastung ermittelt und nach TA Lärm beurteilt.

Vor allem die Verkehrsgeräusche der B 304 (Münchner Straße) wirken auf das Plangebiet ein. Im Nahbereich der Münchner Straße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete teilweise erheblich überschritten. Mit zunehmendem Abstand erfolgt eine Pegelreduzierung. Dies hat dazu geführt, dass die Gemeinde im Einwirkungsbereich der Münchner Straße Wohnnutzung ausgeschlossen und stattdessen verstärkt in den weiter entfernt liegenden Teilbaugebieten zugelassen hat (horizontale Gliederung). An den bestehenden Gebäuden in der Nachbarschaft ist, bedingt durch das dem Vorhaben zuzurechnende Verkehrsaufkommen, nur mit einer geringen Verkehrslärmzunahme zu rechnen; eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV wird nicht hervorgerufen. Die Gemeinde Karlsfeld wird zusätzlich die maximal zulässige Fahrgeschwindigkeit im Bebauungsplanareal auf 30 km/h beschränken.

Im Bereich des Gewerbelärms konnte nachgewiesen werden, dass es sowohl durch die Gewerbeeräusche der im Umfeld vorhandenen Nutzungen (Vorbelastung) als auch durch die Anlagen im Plangebiet nur zu geringfügigen und räumlich eng begrenzten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb des Plangebiets kommt; die nachbarschaftlichen Gewerbenutzungen werden durch das Plangebiet nicht

beeinträchtigt. Aufgrund der weitgefächerten Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der Urbanen Gebiete ist aber nicht ausgeschlossen, dass sich noch Veränderungen an der Art oder Lage von Nutzungen, und damit der Schallquellen, ergeben können. Um sicherzustellen, dass es in diesem Fall zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den umliegenden Immissionsorten (insbesondere bei Wohnnutzung in Mischgebieten) kommt, wird eine Festsetzung ergänzt, welche die Genehmigungsfreistellung ausschließt. Damit ist im Zuge der einzelnen Baugenehmigungen nachzuweisen, dass keine Beeinträchtigungen entstehen.

Die sich aus dem Gutachten ergebenden konkreten Maßnahmen werden konzeptionell durch eine sinnvolle Nutzungsverteilung, durch immissionsschützende Festsetzungen wie z.B. zur Schalldämmung von Außenbauteilen, zu Schutzeinrichtungen bei offenbaren Fenstern und zu mechanischen Lüftungseinrichtungen, und durch organisatorische Maßnahmen berücksichtigt.

Die Gemeindewerke Karlsfeld betreiben direkt südöstlich des Geltungsbereichs ein Biomasse-Heizkraftwerk (Bio-HKW); im Rahmen des in den Jahren 2009/2010 durchgeführten Genehmigungsverfahrens wurde unter anderem die erforderliche Schornsteinhöhe ermittelt. In einem Gutachten wurde überprüft, ob durch die aktuell vorgelegte Planung eine Korrektur der Schornsteinhöhe erforderlich wird. Aus der gutachterlichen Bewertung geht hervor, dass nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, unabhängig von der Frage der Erhöhung der Kamine, von vornherein und definitiv ausgeschlossen werden können. Unabhängig hiervon hat sich der Projektträger bereit erklärt, die Kosten, die mit einer sich ggf. als erforderlich erweisenden Kaminerhöhung verbunden wären, vollumfänglich zu übernehmen, und zwar für den Fall, dass dies durch eine nachträgliche Anordnung der zuständigen Behörde erforderlich würde.

Mit der vorgenommenen Gebietsausweisung ist somit in Bezug auf den Immissionsschutz der Grundsatz der Rücksichtnahme bzgl. der umliegenden Nutzungen gewährleistet, schädliche Umwelteinwirkungen werden soweit wie möglich vermieden, und es erfolgt ein angemessener Ausgleich zwischen den öffentlichen und privaten Belangen.

## 6. Grünordnung und naturschutzfachliche Belange

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Stattdessen entstehen Grünflächen auf den privaten Baugrundstücken, die als Teil der städtebaulichen Konzeption entwickelt wurden und für die Allgemeinheit zugänglich sind. Kernstück sind die Grünflächen an der Münchner Straße im Umfeld der Ludlkapelle und der von Nordost nach Südwest verlaufende Grünkorridor. Innerhalb dieser Flächen sind Aufenthaltsbereiche, Fuß- und Radwege, öffentlich zugängliche Kinderspielflächen, Versickerungsmulden für Oberflächenwasser, und Baumpflanzungen vorgesehen; der vorhandene Baumbestand südwestlich der Kapelle wird erhalten. Die beschriebenen Funktionen werden über Dienstbarkeitsfestsetzungen gesichert.

Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen und den Belangen von Freizeit und Erholung wird damit entsprochen.

Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, der die Umweltauswirkungen auf einzelne Schutzgüter und Umweltbelange sowie deren vielfältige Wirkungsbereiche beschreibt und bewertet. Insgesamt ist von geringen bis mittleren Auswirkungen bei den einzelnen Schutzgütern auszugehen. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan wird den potentiell negativen Auswirkungen entgegengewirkt bzw. können die bestehenden Verhältnisse kleinräumig positiv beeinflusst werden.

Die Neuversiegelung von Böden und der Verlust von faunistisch relevanten Lebensräumen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach Bundesnaturschutzgesetz auszugleichen ist. Der errechnete Ausgleichbedarf wird im Nahbereich auf einer externen Ausgleichsfläche unmittelbar an der Würm nachgewiesen. Die Fläche liegt im selben Naturraum wie das Bebauungsplangebiet (Münchner Schotterebene), erfüllt damit die Voraussetzungen des funktionalen Zusammenhangs mit dem Eingriffsort. Sie liegt teilweise in einem Überschwemmungsgebiet und bietet deshalb ein besonders hohes Aufwertungspotential. Für die Ausgleichsfläche wird in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden ein Pflege- und Entwicklungskonzept erstellt. Die Maßnahmen werden zudem in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichts ist festzustellen, dass die naturschutzfachlichen Belange entsprechend der gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt sind. Mit der Realisierung des Bebauungsplan Nr. 90b sind bei Mitbetrachtung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich keine erheblichen oder nachhaltigen, negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten.

#### 7. Wasser

Im gesamten Gemeindegebiet von Karlsfeld sind bekannt hohe Grundwasserstände zu verzeichnen. Die möglichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Grundwasserstrom und Niederschlagswasserversickerung wurden deshalb im Rahmen eines Fachgutachtens gutachterlich untersucht, und haben das städtebauliche Konzept maßgeblich beeinflusst. Entscheidend sind hier die Lage und der Umfang der Bauteile, die in den Untergrund eingreifen. Um einen massiven Aufstau von Grundwasser südlich und ein Absinken des Grundwasserstandes nördlich des Plangebietes zu verhindern, sieht der Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen vor wie z.B. eine Reduzierung der Stellplatzverpflichtung (eingeschossige Tiefgaragen) oder oberirdische Stellplätze in den Erdgeschossen der Gebäude. Gleichzeitig wird durch eine Bündelung verschiedener Einzelmaßnahmen im Rahmen eines ganzheitlichen Niederschlagswassermanagements sichergestellt, dass anfallendes Niederschlagswasser so weit wie möglich zurückgehalten und zeitlich versetzt versickert wird.

Ein Aufstau des Grundwassers wird damit verhindert und Beeinträchtigungen der umliegenden Baugebiete ausgeschlossen.

#### 8. Sonstiges

Im Plangebiet ist eine Kinderbetreuungseinrichtung vorgesehen. Sie soll den Bedarf für die im Gebiet selbst und der im weiteren Umfeld zukünftig entstehende Wohnnutzung abdecken; Art und Anzahl der Gruppen ist mit den Bedarfsprognosen der Gemeinde Karlsfeld abgestimmt.

Dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates folgend, setzt der Bebauungsplan fest, dass mindestens 1/3 der insgesamt entstehenden Geschossfläche für Wohnen, für geförderten Wohnungsbau zu verwenden ist. Damit wird sichergestellt, dass bezahlbarer Wohnraum in angemessenem Umfang errichtet wird.

Damit werden die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung und insbesondere die Wohnbedürfnisse von Familien mit Kindern berücksichtigt.

#### Fazit

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken unter Beachtung übergeordneter planerischer Vorgaben, der gemeindlichen Planungsziele sowie der öffentlichen und privaten Belange bei seinen planerischen Erwägungen berücksichtigt und abgewogen. Während diverser Abstimmungstermine waren die Gemeindeverwaltung und der Projektträger bemüht, die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken angemessen zu berücksichtigen und in die Planung einfließen zu lassen. Um eine Abwägung und fundierte Beschlussfassung zu gewährleisten hat die Gemeinde Karlsfeld selbst bzw. der Vorhabenträger im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung diverse Gutachten in Auftrag gegeben.

Dort, wo ein Interessenausgleich nicht unmittelbar zu erreichen war, hat sich der Gemeinderat, unter Berücksichtigung der Planungsziele und unter Abwägung der im Gegensatz stehenden Belange, für die höhere Gewichtung des einen Belangs und damit zwangsläufig für die Zurückstellung eines anderen Belangs entschieden.

**Beschluss:**

Unter Bezugnahme auf die vorberatenden Einzelbeschlüsse und die beschlossenen Ergänzungen wird der Bebauungsplan Nr. 90 B für den Bereich "westlich der Münchner Straße, nördlich des Heizkraftwerkes, entlang der Nibelungenstraße" einschließlich Begründung nach abschließender Abwägung der öffentlichen und privaten Belange in der Fassung vom 23.04.2020 als Satzung beschlossen.

## **Niederschriftauszug**

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93, "Allacher Straße, westl. Münchhausenstraße, östl. Nibelungenstraße**  
**- Behandlung der Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**  
**- Satzungsbeschluss**

### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung (Nr. 3/2019) am 17.01.2019 beschlossen den Bebauungsplan Nr. 93 für den Bereich des SO großflächiger Einzelhandel an der Allacher Straße, westlich Münchhausenstraße, östlich der Nibelungenstraße“ zu ändern. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert.

Der Bebauungsplan erhält den neuen Titel "Allacher Straße, westl. Münchhausenstraße, östl. Nibelungenstraße"

In der Zeit vom 31.07.2019 bis 16.09.2019 fand dazu die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Ein Erörterungstermin war am 05.09.2019 angesetzt.

In der Sitzung vom 26.09.2019 hat der Gemeinderat die 1. Änderung des Bebauungsplans i.d.F.v. 26.09.2019 gebilligt.

In der Zeit vom 29.11.2019 bis 10.01.2020 fand dazu die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen vorgebracht:

1. Regierung von Oberbayern, Schreiben v. 10.12.2019
2. Landratsamt Dachau, FB Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 19.12.2019
3. Landratsamt Dachau, FB Geoinformation, Schreiben vom 04.12.2019
4. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben v. 09.01.2020
5. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben v. 14.01.2020
6. IHK, Schreiben v. 09.01.2020
7. Handelsverband Bayern, Schreiben v. 02.01.2020
8. Gemeindewerke Karlsfeld Schreiben vom 10.01.2020

#### **1. Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 10.12.2019**

Zu dem o.g. Vorhaben wurde bereits mit Schreiben vom 23.08.2019 Stellung genommen und keine grundsätzlichen Einwände geäußert. Da an den Planunterlagen keine landesplanerisch relevanten Änderungen vorgenommen wurden, stehen die Planungen den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht entgegen.

Hinweis

Erneut ist vorsorglich darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. LEP-Ziel 5.3.1. i.d.F. der Änderungs-VO vom 21.02.2018).

## **Beschluss:**

Die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel stellt fest, dass die Gemeinde Karlsfeld gemäß der Teilfortschreibung des LEP Bayern 2018 als Grundzentrum definiert ist. Sie ist dementsprechend für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben geeignet. Weiterhin wird dort ausgeführt, dass die Abschöpfung des Planvorhabens im Lebensmittelbereich (Agglomeration mit großflächigem Einzelhandel, Getränkemarkt, Biofachhandel sowie Bäcker und Metzger) gemäß den in der landesplanerischen Berechnung zu berücksichtigenden Unterlagen unterhalb der Abschöpfungsgrenze liegt.

Die Ziele der Landesplanung (LEP Bayern 2018) werden durch die geplante Verlagerung des großflächigen Einzelhandels und des Getränkemarkts, sowie die avisierten Neuansiedlungen (Biomarkt, Bäcker, Metzger) im Bereich Bplan Nr. 90 B erfüllt.

Zudem wurde mit der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Karlsfeld (Stand 11/2019) der zentrale Versorgungsbereich neu festgelegt; gleichzeitig wurde die ortsspezifische Sortimentsliste aktualisiert. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 20.02.2020 wurde der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 90 B im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Karlsfeld in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 93 fällt hier für die Nahversorgung weg. Für die 1.Änderung des Bebauungsplanes 93 mit dem festgesetzten Ausschluss von insbesondere Einzelhandelsbetriebe als Lebensmittelmarkt im Plangebiet, wird die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen ausgeschlossen. Änderungen am Bebauungsplan sind somit nicht veranlasst.

## **2. Landratsamt Dachau, FB Technischer Umweltschutz, Schreiben v. 19.12.2019 Gewerbelärm**

Wir weisen zunächst darauf hin, dass die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe sowohl ausnahmsweise in einem allgemeinen Wohngebiet, als auch in einem Mischgebiet zulässig wäre und somit die Ausweisung eines Gewerbegebietes, das unmittelbar an schutzwürdige Wohnbebauung angrenzt, nicht zwingend erforderlich ist.

Trotzdem ist die Planung mit Ausweisung eines Gewerbegebietes vorgesehen. Zur Ermittlung der Lärmkontingente, die vom Plangebiet ausgehen dürfen, ohne Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm in der Nachbarschaft hervorzurufen, wurde der schalltechnische Bericht des Ingenieurbüros Müller BBM vom 19.08.2019, Bericht Nr. M150358/01, vorgelegt.

Aus fachlicher Sicht sind folgende Punkte des schalltechnischen Berichtsklärungs- bzw. ergänzungsbedürftig:

- Im schalltechnischen Bericht wurde der Planentwurf vom 25.07.2019 begutachtet. Derzeit liegt der Entwurf vom 26.09.2019 vor, somit ist zu prüfen, ob die Ermittlung der Kontingente auch dem aktuellen Planungsstand entspricht.
- Die maßgeblichen Immissionsorte sind im schalltechnischen Bericht aufgeführt. Die Immissionsorte IO1 – IO4 liegen entlang der Würmstraße. Da das Gebiet nicht im Umgriff eines Bebauungsplanes liegt, ist die tatsächliche Nutzung zur Einstufung der Schutzwürdigkeit heranzuziehen. Die tatsächliche Nutzung entspricht laut Auskunft des Bauamtes im Landratsamt, ebenso wie das nordwestlich angrenzende Gebiet, einem reinen Wohngebiet. Daher sind die Einstufungen der IO1 – IO4 entsprechend zu berichtigen.
- Der IO10 liegt innerhalb der Wohnanlage für Asylbewerber. Dem Bericht entsprechend wird hierfür die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes angesetzt. In der aktuell behandelten 3. Änderung des Flächennutzungsplans dagegen ist das Gebiet als Wohngebiet dargestellt. Zur endgültigen Einstufung der Schutzwürdigkeit des IO10 bitten wir um entsprechende Abstimmung des FNP mit den im Bebauungsplan zugrunde gelegten Gebietseinstufungen.
- Auf dem Grundstück Flur-Nr. 720/1 ist im schalltechnischen Bericht der IO9 berücksichtigt. Der IO9 liegt im nordwestlichen Gebäudeteil. Da der südöstliche Gebäudeteil dem

geplanten Gewerbegebiet näherliegt, ist als maßgeblicher Immissionsort der nächstliegende Gebäudeteil zum Ansatz zu bringen.

- Als gewerbliche Vorbelastungen wurden im schalltechnischen Bericht umliegende Gewerbegebietsflächen herangezogen. Nicht berücksichtigt wurden jedoch folgende gewerbliche Nutzungen: Bebauungsplan Nr. 97a, gewerbliche Nutzungen südlich der Münchner Straße auf den Grundstücken Flur-Nrn. 720, 721, 710, 711/3 und 701/1.
- Im schalltechnischen Bericht wurden Zusatzkontingente ermittelt. Aus fachlicher Sicht ist dies aus mehreren Gründen kritisch zu beurteilen.

Insbesondere in Richtung des Sektors C sind entsprechend dem Flächennutzungsplan Wohngebiete dargestellt, die bis an die geplante Gewerbefläche heranreichen. Durch Festlegung des Zusatzkontingentes C wird die Verwirklichung der Wohngebietsflächen stark eingeschränkt.

Zudem schrumpft durch die Festlegung der Zusatzkontingente der Puffer für weitere gewerbliche Nutzungen.

Da die Gemeinde lediglich die Unterbringung nicht störender Gewerbebetriebe im Plangebiet vorsieht, ist der Nutzen durch die Vergabe von Zusatzkontingenten nicht ersichtlich.

Überdies verweisen wir auf § 50 BImSchG, wonach vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Dies ist bei aneinandergrenzenden Gewerbe- und Wohngebieten mit Zusatzkontingenten in Richtung der Wohngebiete nicht gegeben.

Die vorgenannten Ergänzungen bzw. Korrekturen erfordern eine Neuberechnung der Emissionskontingente.

#### Verkehrslärm

Wir weisen darauf hin, dass dem vorgenannten schalltechnischen Bericht die Verkehrsuntersuchung der Vössing Ingenieure vom 06.08.2019 zugrunde gelegt wurde. Die aktuelle Verkehrsuntersuchung vom 16.10.2019 wurde demnach nicht berücksichtigt. Es ist zu prüfen, ob die verwendeten Verkehrszahlen dem aktuellen Planungsstand entsprechen. Ggf. sind aufgrund des geänderten Anteils des Schwerlastverkehrs auf der Münchner Straße die Beurteilungspegel neu zu berechnen.

#### Festsetzungen:

In § 12 der Satzung sind Festsetzungen zum Immissionsschutz genannt. Für die im Plangebiet zulässige Wohnnutzung wurden bezüglich des einwirkenden Verkehrslärms keine Festsetzungen getroffen. Dem schalltechnischen Bericht zufolge werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete tagsüber um bis zu 2 und nachts um bis zu 3 dB(A) überschritten.

- Aus fachlicher Sicht sollten in diesem Bereich keine Fenster zur Belüftung von Betriebswohnungen angeordnet werden. Dies erscheint vertretbar, da die Überschreitungen lediglich im Kreuzungsbereich Allacher- / Nibelungenstraße auftreten und somit eine Situierung der Wohnnutzung im Bauraum 2 auf unproblematischere Fassadenseiten möglich ist.
- Da entsprechend dem Beiblatt 1 der DIN 18005 bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, empfehlen wir folgende Festsetzung: Für Schlaf- und Kinderzimmer mit Beurteilungspegeln > 45 dB(A) nachts sind fensterunabhängige, schallgedämmte Belüftungseinrichtungen oder bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Wintergärten, Laubengänge, Prallscheiben, Schiebeläden, Hafency-Fenster etc., an mindestens einem Fenster zur Belüftung eines Schlafrumes vorzusehen. Durch diese Maßnahmen ist sicherzustellen, dass in Schlaf- und Kinderzimmern im Innenraum 30 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Bei schallgedämmten Belüftungseinrichtungen muss eine ausreichende Luftwechselrate sichergestellt werden. Für bauliche Maßnahmen gilt der genannte Innenraumwert von 30 dB(A) bei teilgeöffnetem Fenster.

#### Beschluss:

Es ist Ergebnis des Bürgerdialogs „weitere Gewerbeentwicklung in Karlsfeld“ im Bereich an der Nibelungenstraße/ im zentralen Bereich Karlsfelds, durch die Ansiedlung von nicht

störendem Gewerbe zu ermöglichen. Dem hat sich der Gemeinderat angeschlossen, da der Bedarf an derartigen Nutzungen gesehen wird. Da die Gemeinde im Plangebiet Wohnnutzung nur in untergeordnetem Umfang und auch nur im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung realisieren möchte, scheidet eine Ausweisung als Mischgebiet aus. Der Gemeinderat hält daher an der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes fest.

Mit der Einschränkung der Nutzung, der immissionsschützenden Anordnung der Gebäude sowie der Geräuschkontingentierung wird der Grundsatz der Rücksichtnahme bzgl. der umliegenden Wohnnutzung gewährleistet. Durch die Änderung des Bebauungsplans von SO (Großflächiger Einzelhandel) in ein GEE mit einer Kontingentierung der Flächen ist sichergestellt, dass keine Verschlechterung der schalltechnischen Situation in der Nachbarschaft entsteht. Durch die Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung in die Emissionskontingentierung wird ein erhöhtes Augenmerk auf den Immissionsschutz gelegt als bei den derzeit rechtskräftigen Festsetzungen.

Die Anregungen und Bedenken des Landratsamtes Dachau, FB Technischer Umweltschutz zur schalltechnischen Untersuchung werden berücksichtigt und in die (neuen) Fassung vom 06.02.2020 eingearbeitet. Dabei wurden Änderungen und Ergänzungen bezüglich der Immissionsorte vorgenommen und weitere Vorbelastungen aus umliegenden Gewerbenutzungen berücksichtigt. In der Folge konnte auf die Zusatzkontingente verzichtet werden.

Beim Verkehrslärm bestehen keine schallschutzrelevanten Unterschiede zwischen der Verkehrsuntersuchung vom 06.08.2019 und der Fassung vom 16.10.2019.

Mit der Einschränkung der Nutzung durch entsprechende Festsetzung, insbes. der immissionsschützenden Anordnung der Gebäude sowie der Geräuschkontingentierung wird sichergestellt, dass keine Verschlechterung der schalltechnischen Situation in der Nachbarschaft gegenüber dem vorhandenen Bestand entsteht, das Gebot der Konfliktbewältigung und der Grundsatz der Rücksichtnahme bzgl. der umliegenden Wohnnutzung gewährleistet ist.

Durch die Kontingentierung wird erreicht, dass im Bereich des Bebauungsplanes ein leises Gewerbegebiet entsteht. Insgesamt bestehen in der Gemeinde unterschiedliche Gewerbegebiete, die jeweils unterschiedliche Gewerbebetriebe beherbergen. Die Gliederung der Gewerbegebiete im Gemeindegebiet wird in der Begründung dargestellt.

Die Planzeichnung, die Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan sind entsprechend der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung vom 06.02.2020 zu ändern.

### 3. Landratsamt Dachau, FB Geoinformation, Schreiben vom 04.12.2019

Die Darstellung von Karten und Bildern aus Google Maps, Google Earth u. StreetView unterliegen Richtlinien (Nutzungsbedingungen). Nachdem die Gemeinde Karlsfeld eine Vereinbarung von Geobasisdaten u. Geodiensten zwischen dem Freistaat Bayern und dem Bayerischen Gemeindetag sowie dem Bayerischen Städtetag abgeschlossen hat empfehlen wir anstatt des Luftbildausschnitts von Google maps die Abbildung eines aktuellen Orthofotos von der Bayerischen Vermessungsverwaltung zu verwenden.

### **Beschluss:**

Die Begründung wird bezüglich der Karten und Bilder redaktionell angepasst.

#### 4. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 09.01.2020

##### Grundwasser

In der Begründung zum Bebauungsplan wird bereits ausführlich auf die hohen Grundwasserstände eingegangen. Auch durch die Beschränkung auf eine maximale Gründungstiefe von 1,5 m wird der Situation vorausschauend begegnet. Da diese jedoch nur in der Begründung aufgeführt ist, wirkt sie für Bauwerber nicht bindend. Nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser durch die Bebauung sind damit möglich. Wir empfehlen deshalb zum einen zusätzlich noch folgenden Hinweis für zukünftige Bauwerber aufzunehmen:

Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Dachau eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

Zum anderen sollte die Begrenzung der Gründungstiefe in den Teil B (Festsetzungen) übernommen werden.

##### Niederschlagswasserbeseitigung

Die vorgesehenen begrünten Flachdächer und Versickerung des Niederschlagswassers entsprechen den Vorgaben eines naturnahen Umgangs mit dem Niederschlagswasser. Dies ist wasserwirtschaftlich zu begrüßen. Zudem wird dadurch das Stadtklima verbessert und auch hinsichtlich klimatischer Veränderungen Vorsorge getroffen. Dem vorliegenden Bebauungsplan kann jedoch nicht entnommen werden, ob die Grünflächen zur Versickerung des Niederschlagswassers für die vorgesehenen Bauflächen ausreichen. Zudem können die hohen Grundwasserstände die vorgesehene Versickerung beeinträchtigen. Die Erschließung des Grundstücks ist damit nicht gesichert. Dies hat für die Bauwerber zur Folge, dass ggf. aufwendige Umplanungen durchgeführt und technische Anlagen errichtet werden müssen, die der im Bebauungsplan vorgesehenen Entwicklung entgegenstehen können. Deshalb ist vorher ein Konzept zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers aufzustellen und die notwendigen Flächen zur Versickerung im Bebauungsplan zu sichern.

Die vorgesehene Entlastung der Versickerungsflächen im Überlastfall in den öffentlichen Kanal ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zulässig, da es sich um einen reinen Schmutzwasserkanal handelt. Das Kanalsystem und die Kläranlage sind derzeit bereits durch einen hohen Fremdwasseranteil (ca. 50 %) überlastet. Hier besteht dringender Handlungsbedarf. Da sich die Sanierung des Bestandes bereits sehr schwierig gestaltet, muss in jedem Fall bei Neubauten sichergestellt werden, dass kein Regenwasser oder Grundwasser in den Schmutzwasserkanal eingeleitet wird.

Anstelle der vorgesehenen Entlastung in den Schmutzwasserkanal ist eine getrennte Ableitung (z.B. in einem Regenwasserkanal oder einer Mulde) oder Speicherung in einer Mulde vorzusehen. Wir verweisen hier auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 90 B „LUDL-Gelände“.

##### Starkregenereignisse

Um insbesondere die Tiefgaragen vor einem Volllaufen durch Grundwasseraustritte an der Oberfläche und Starkregenereignisse zu schützen, empfiehlt es sich die Einfahrtsbereiche schwellenartig mindestens 20 cm über Geländeoberkante bzw. der angeschlossenen Verkehrsfläche auszubilden.

##### Beschluss:

Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Grundwasserstrom und Niederschlagswasser-versickerung wurden, zuletzt in der Fortschreibung des Fachgutachtens „Grundwasser unter Berücksichtigung der Niederschlagsversickerung“ vom Februar 2020, gutachterlich untersucht.

Im Bebauungsplan sind Dachbegrünungen zur Wasserrückhaltung bereits festgesetzt. Die Größe der Flächen zur Versickerung des Niederschlagswassers wurde im Gutachten berechnet. Da die zunächst vorgesehene Entlastung der Versickerungsflächen im Überlastfall in den öffentlichen Kanal aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zulässig ist, muss das Wasser im Überlastungsfall an andere Versickerungsflächen übergeben werden oder möglichst schadlos wild abfließen.

Die Aufnahme einer Festsetzung zur Gründungstiefe wird als nicht notwendig angesehen, da ein Bauvorhaben, das in das Grundwasser eingreift, einer wasserrechtlichen Überprüfung bedarf.

Es wird ein Hinweis zum wasserrechtlichen Verfahren in den Satzungstext aufzunehmen Die Planzeichnung ist bezüglich der Versickerungsflächen zu ergänzen. Die Festsetzung Ziffer 14.3 ist entsprechend zu ändern

Dadurch kann jedes Bauvorhaben konkret betrachtet werden und ggf. auch Ausnahmen wie Bohrpfehlgründungen zugelassen werden.

Aus Sicht der Gemeindewerke sind die Anmerkungen des WWA zum Thema Fremdwasseranteil im Kanal und Sicherheit der Wasserversorgung in der Entwicklungsplanung 2030 berücksichtigt.

Kläranlage – Fremdwasseranteil:

Fremdwasser gelangt in das Kanalsystem durch Infiltration von Oberflächenwasser, deshalb wurde ein Kanalsanierungskonzept erstellt, um rundum die Hauptkanäle nach den Erkenntnissen der TV-Befahrungen zu sanieren. Des Weiteren werden die Kanalhausanschlüsse befahren und für die Grundstücksentwässerungsanlagen Dichtheitsprüfungen eingefordert.

Für neue Erschließungen wird darauf geachtet, dass die Rückstauenebenen eingehalten werden, um ein Eindringen von Oberflächenwasser in das Kanalsystem zu verhindern. Karlsfeld arbeitet nach einem Trennsystem, die Einleitung von Niederschlagswasser ist nicht erlaubt.

##### 5. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben v. 14.01.2020

Die mit den Planungen verfolgte Zielstellung zur Förderung der "Neuen Mitte" Karlsfeld wird von unserer Seite prinzipiell begrüßt. Gerade bei der Stärkung des Ortskerns als attraktiver, lebendiger und zentraler Mittelpunkt des öffentlichen Lebens, der verschiedenste Funktionen erfüllen soll und nicht nur einen U.a. Verwaltungs-, sondern auch Versorgungsschwerpunkt darstellen soll, kommt einer vielfältigen Nutzungsmischung besondere Bedeutung zu.

Im Rahmen der weiteren Planungen ist es wünschenswert das Nebeneinander von nicht (wesentlich) störenden gewerblichen Nutzungen und Wohnen zu fördern.

Eine gute Nutzungsmischung trägt zur nachhaltigen Entwicklung eines lebendigen Ortszentrums bei - diese Überlegung spiegelt sich auch im vorliegenden Entwurf wieder, was positiv hervorzuheben ist. Die Schaffung kleinerer Gewerbeeinheiten kann dabei die Ansiedlung klein- und mittelständischer Handwerksbetriebe unterstützen: Neben der Verlagerung und Vergrößerung des großflächigen Einzelhandelsbetriebs ist - wie den Unterlagen zu entnehmen ist gezielt auch die Ansiedlung von einer Bäckerei und einer Metzgerei als Unternehmen des Lebensmittelhandwerks vorgesehen, was wir positiv hervorheben möchten.

Das Planungskonzept, v.a. auch zur ersten Änderung des Bebauungsplan Nr. 93 wurde ergänzt und in aller Ausführlichkeit dargestellt. Auch mit Verweis auf unsere Stellungnahmen zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren, die in vielerlei Hinsicht unseren Anmerkungen (z.B. bezüglich der aufgenommenen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen) entspricht, sei das nun vorliegende Konzept für einen Kleingewerbehof u.a. für Unternehmen des Handwerks ausdrücklich noch einmal zu begrüßen. Umso mehr und in Hinblick auf die Planungen für das Urbane Gebiet und das Sonstige Sondergebiet mit den bewusst anders gesetzten Schwerpunkten Hotel, Handel und Dienstleistungen sowie Wohnen bitten wir darum, dass jene Flächen im Gewerbegebiet auch explizit für das gen. Kleingewerbe vorgehalten wird und Büro- und Einzelhandelnutzungen, wenn dann nur dem eigentlichen Betriebszweck zu- bzw. untergeordnet zugelassen werden.

Auch möchten wir anmerken, dass wie auch im Entwurf dargestellt, § 17 BauNVO für eine angemessene bauliche Nutzung der Grundstücke Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung definiert, für Gewerbegebiete ist eine Höchstgrenze von 0,8 angegeben. Um für die Betriebe im neuen Gewerbegebiet einen gewissen Spielraum sowie auch angemessene Entwicklungsmöglichkeiten am neuen Standort zu ermöglichen, wäre es

sehr wünschenswert, wenn der mit 0,35 GRZ doch niedrig gewählten Wert überprüft werden könnte und eine bessere bauliche Nutzung durch Erhöhung der GRZ ermöglicht werden könnte.

Hinsichtlich des Bebauungsplans Nr. 90 b sei angemerkt, dass bei Maßnahmen im Verkehrsraum, wie zur Umgestaltung der bisher bestehenden Bushaldebuchten weiterhin gewährleistet sein muss, dass auf einem zentralen Verkehrsweg wie der Münchner Straße B 304 der Verkehrsfluss nicht unnötig gebremst wird.

Darüber hinaus sei zudem weiterhin auf unsere vorausgegangenen Stellungnahmen von Mai ? und September 2019 (im Beschluss zu § 4.1 keine Einwände?) zu den o.a. Bauleitplanverfahren verwiesen die aufrecht erhalten werden und als weiterhin gültig zu betrachten sind.

### **Beschluss:**

Die positive Bestätigung des Planungskonzeptes und der damit verbundenen Zielsetzungen wird zur Kenntnis genommen. Das Konzept für kleinerer Gewerbeeinheiten zur Ansiedlung von Handwerksbetrieben ist ein Wunsch der Gemeinde; ob sich dies realisieren lässt, ist derzeit jedoch noch ungewiss.

Die Gemeinde verfolgt daher das Ziel, die Möglichkeit zur Ansiedlung verschiedener gewerblicher Nutzungen im Plangebiet offen zu lassen; die grundsätzliche Verträglichkeit ist durch die schalltechnische Einschränkung gewährleistet. Die konkreten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung; u.a. ist Lebensmitteleinzelhandel ausgeschlossen.

Das städtebauliche Konzept beruht auf der Idee von zwei kompakten Baukörpern, welche die innenliegende „laute“ Hoffläche umschließen und zur umliegenden Wohnbebauung abschirmen. Gleichzeitig soll durch die zusammenhängenden Grünflächen eine Vernetzung mit den bestehenden Grünbereichen im Umfeld erreicht und ein räumlich ausreichender „Abstand“ zu den Wohngebäuden geschaffen werden.

Hieraus ergibt sich zwangsläufig, dass die GRZ nicht bis zur zulässigen Obergrenze der BauNVO ausgenutzt wird. Der von der Handwerkskammer angeregte Spielraum für angemessene Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe erfolgt im Rahmen der GFZ, die im Vergleich zur bestehenden Nutzung erhöht wurde.

Die Umgestaltung der Bushaldebuchten basiert auf Planungen zur Beschleunigung des ÖPNV die gemeinsam mit dem Staatlichen Bauamt Freising als Baulastträger der Bundesstraße entwickelt und abgestimmt wurden.

Der Bebauungsplan bleibt unverändert.

### **6. *Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 10.01.2020***

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist die räumliche Verlagerung des großflächigen Einzelhandelsbetriebs als sinnvoll zu erachten, da sie planerische Möglichkeiten für die Entwicklung eines Ortskerns für Karlsfeld schafft.

Gleiches gilt auch für die entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplanes.

### **Beschluss:**

Die positive Bestätigung des Planungskonzeptes und der damit verbundenen Zielsetzungen wird zur Kenntnis genommen.

### **7. *Handelsverband Bayern, Schreiben vom 02.01.2020***

Anlass der Planänderung ist die Nutzungsverlagerung eines Lebensmitteldiscounters samt Getränkemarkt von der Allacher Straße in den Bereich an der Gartenstraße. Ziel ist die Bündelung der Einkaufsmöglichkeiten an diesem Standort, um dort einen attraktiven Zentralbereich zu schaffen. In diesem Zusammenhang soll im Rahmen einer Modernisierung die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters von derzeit rd . 1.200 m2 auf dann rd. 1.700 m2 erweitert werden.

Wir begrüßen grundsätzlich die Verlagerung an einen zentralen Standort zur Stärkung der Ortsmitte. Aufgrund der Größenordnung der Erweiterung erachten wir jedoch eine städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung als notwendig.

### **Beschluss:**

Die positive Bestätigung des Planungskonzeptes und der damit verbundenen Zielsetzungen wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zum Bebauungsplan 90b wurde eine Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung des Lebensmitteleinzelhandels erstellt. Dort wird ausgeführt, dass die Abschöpfung des Planvorhabens im Lebensmittelbereich (Agglomeration mit großflächigem Einzelhandel, Getränkemarkt, Biofachhandel sowie Bäcker und Metzger) gemäß den in der landesplanerischen Berechnung zu berücksichtigenden Unterlagen unterhalb der Abschöpfungsgrenze liegt. Die Ziele der Landesplanung (LEP Bayern 2018) werden durch die geplante Verlagerung des großflächigen Einzelhandels und des Getränkemarkts, sowie die avisierten Neuansiedlungen (Biomarkt, Bäcker, Metzger) im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 90 b erfüllt.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes 93 mit dem festgesetzten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet, wird die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen ausgeschlossen.

### **8. Gemeindewerke Karlsfeld, Schreiben vom 10.01.2020**

Für das von den Gemeindewerke Karlsfeld betriebene Biomasseheizkraftwerk liegt eine bestandskräftige Genehmigung der Regierung von Oberbayern vor (Bescheid vom 24.02.2010).

Hierbei ist insbesondere zu beachten:

Verkehrsaufkommen durch das HKW bis zu 11 LKW Anlieferungen pro Werktag (Schubbodenfahrzeuge, Containerfahrzeuge mit Anhänger u. Tanklastzüge mit u. ohne Anhänger).

Emissionen des HKW's (Lufthygienisch sowie Schalltechnisch) (vergleiche hierzu Stellungnahme zu Bebauungsplan 90b). Durch die Änderung der Wandhöhen ist die Ausbreitung von Emissionen des HKW's zu beachten.

### **Beschluss:**

Aus der gutachterlichen Bewertung (zum Bebauungsplan Nr. 90 B) geht hervor, dass **nachteilige Auswirkungen auf das Plangebiet ausgeschlossen** werden können.

Die schalltechnische Untersuchung der Müller-BBM GmbH vom 28.02.2020 berücksichtigt die vom Heizkraftwerk ausgehenden Geräuscheinwirkungen in sachgerechter Weise, nämlich dergestalt, dass es die im Bebauungsplan Nr. 100 für die Teilflächen SO 1 und SO 2 festgesetzten Emissionskontingente als Vorbelastung in Ansatz bringt. Einzelheiten hierzu können insbesondere Ziffer 3.2.3 der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden.

Durch das Abstellen auf die im Bebauungsplan Nr. 100 festgesetzte Geräuschkontingentierung ist sichergestellt, dass sich die schalltechnische Situation auf Betreiberseite nicht nachteilig verändern kann. Insbesondere wird dadurch die Betrachtung einzelner betrieblicher Veränderungen aus jüngerer Zeit - benannt seitens der Gemeindewerke Karlsfeld etwa „Erhöhung der Feuerungswärmeleistung des Biomassekessels 1 sowie der Betrieb eines Radladers - entbehrlich.

Von dem in Rede stehenden Ansatz erfasst sind im Übrigen auch die benannten elf Anlieferungen, soweit die damit verbundenen Geräuscheinwirkungen, soweit diese dem Anwendungsbereich der TA Lärm unterfallen (im Übrigen erfolgt die Erfassung im Rahmen der Verkehrslärmbetrachtung).

Auch die lufthygienischen Auswirkungen des Heizkraftwerkes wurden einer gutachterlichen Beurteilung unterzogen; Verträglichkeitsbedenken können insoweit ausgeschlossen werden.

Die umliegenden Zufahrtsstraßen (Nibelungenstraße, Parzivalstraße, Gartenstraße) sind bzw. werden so ausgebaut, dass der erforderliche Schwerlastverkehr aufgenommen werden kann.

## **Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeitsbeteiligung**

### **1. MasterPlan Projektconsulting und -management GmbH Schreiben vom 07.01.2020**

Der Ansatz hier 1,5 Stellplätze pro mögliche WE zu fordern, sowie 1 Stp./ 40m<sup>2</sup> NF gewerblich Nutzung sollte überprüft werden, da der Standort deutlich näher zur S-Bahn liegt. Im Sinne der Nachhaltigkeit ist dies nicht sinnvoll. Eine Anpassung wie BP 90 ist erforderlich. Die Stellplatzsatzung Karlsfeld sollte auch hier angepasst werden. Die Reduktion um 10% gem. Mobilitätskonzept bietet keinen Investitionsanreiz. Dies sollte korrigiert werden auf ca. 25%.

### **Beschluss:**

Die stetig gestiegenen Belastungen durch örtlichen und überörtlichen Verkehr im Gemeindegebiet, allgemeine Überlegungen zu Mobilitätsmaßnahmen sowie ökologische und städtebaulich-gestalterische Zielsetzungen haben die Gemeinde dazu gebracht, im Bebauungsplan eigenständige Regelungen zu Anzahl, Lage und Gestaltung von Stellplätzen zu formulieren. Die Festsetzung erfolgt analog zu den Regelungen im Bebauungsplan 90b; die Anzahl von nachzuweisenden Stellplätzen wird z.B. für die gewerblichen Nutzungen halbiert (Stellplatzsatzung 1 St/20m<sup>2</sup> Nettonutzfläche; Bebauungsplan 1 St/40 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche).

Eine weitere Reduzierung soll nicht vorgenommen werden.

Da die Stellplatzpflicht bereits deutlich reduziert wird, und das Plangebiet mit öffentlichen Verkehrsangeboten und Radwegen gut angebunden ist, verbleibt nur noch wenig Spielraum für gebiets- oder gebäudebezogene Mobilitätsangebote durch die Bauherren oder Nutzer.

Die Reduzierung bis maximal 10% der notwendigen Stellplätze bei Vorlage eines qualifizierten Mobilitätskonzepts bleibt daher unverändert.

Änderungen am Bebauungsplan werden nicht vorgenommen.

## **A. Abschließende Abwägung**

Zu den von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen ist im Ergebnis folgendes festzustellen:

### **Allgemein**

Von den Bürgern, Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird die Planungskonzeption nicht grundsätzlich angezweifelt.

Das Landratsamt stellt für den Bereich des Bebauungsplans in Frage, ob der verwendete Baugebietstypus mit dem Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung in Einklang steht. Zudem werden Änderungen an der schalltechnischen Untersuchung gefordert.

Das Wasserwirtschaftsamt schlägt teils eine Präzisierung der Festsetzungen vor und hält es für erforderlich, ein Konzept zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers aufzustellen (vergleichbar zu Bebauungsplan 90b).

### **Städtebau**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 90 b wird der „Brückenschlag“ über die Münchner Straße und die Entwicklung eines Zentralbereichs für die Gemeinde Karlsfeld möglich. Die Verfügbarkeit der Grundstücke und die Bereitschaft der Eigentümer zu einer Entwicklung im Sinne der Zielsetzungen der Gemeinde, bietet die Chance zur Realisierung einer lebendigen Ortsmitte mit attraktiven Einkaufsmöglichkeiten sowie urbaner Aufenthaltsqualität. Im Zuge dieser Entwicklung soll die Verlagerung des großflächigen Einzelhandels einschließlich des Getränkemarktes von der Allacher Straße in den Bereich an der Münchner

Straße/Gartenstraße vorgenommen werden. So können die Einkaufsmöglichkeiten an diesem Standort gebündelt und die Modernisierung des Lebensmitteleinzelhandels vorgenommen werden.

Anstelle der bisherigen Nutzungen sieht das Konzept an der Allacher Straße die Schaffung von schalltechnisch eingeschränkten Gewerbeflächen vor. Es ist Ergebnis des Bürgerdialogs „weitere Gewerbeentwicklung in Karlsfeld“ im Bereich an der Nibelungenstraße durch die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe zu ermöglichen. Als konkrete Nutzung ist ein „Kleingewerbehof“ vorgesehen, indem Handwerker und sonstiges verträgliches Kleingewerbe zusammengefasst werden. Die Gebäude werden, insbesondere unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnnutzungen im Umfeld, als langgestreckte, 2- und 3-geschossige Baukörper ausgebildet und so angeordnet, dass unverträgliche Schallimmissionen für die umliegende Bestandsbebauung weitgehend ausgeschlossen sind. Damit wird eine funktional und ortsgestalterisch sinnvolle Innenentwicklung von Karlsfeld eingeleitet.

#### Verkehr

Die stetig gestiegenen Belastungen durch örtlichen und überörtlichen Verkehr im Gemeindegebiet, allgemeine Überlegungen zu Mobilitätsmaßnahmen sowie ökologische und städtebaulich-gestalterische Zielsetzungen haben die Gemeinde veranlasst, im Bebauungsplan eigenständige Regelungen zur Lage und Gestaltung, sowie zu einer reduzierten Anzahl von Stellplätzen, zu formulieren. Um die Immissionsbelastungen der angrenzenden Wohnbebauung zu minimieren und den Umfang der Nebenanlagen in den Freianlagen auf ein Mindestmaß zu reduzieren, sind die notwendigen Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen und im „Innenhof“ zugelassen.

In Ergänzung der grundsätzlichen Reduzierung der Stellplatzanzahl wird die Möglichkeit eröffnet, die Stellplatzpflicht, bei Vorlage eines qualifizierten Mobilitätskonzepts, weiter zu reduzieren.

Der Planbereich ist über die bestehende Allacher Straße/Nibelungenstraße erschlossen; dies wird auch zukünftig beibehalten. Die Auswirkungen der zu erwartenden Verkehre aus den vorgesehenen Entwicklungen wurden in einem Verkehrsgutachten erfasst und bewertet. Im Ergebnis ist die Leistungsfähigkeit aller relevanten Knotenpunkte an der Münchner Straße gesichert; die Nibelungenstraße und die Gartenstraße können die prognostizierten Verkehre aufnehmen.

Somit werden Weichenstellungen für ein verändertes Mobilitätsverhalten vorgenommen: die Ausweisung des Plangebiets ist auch aus verkehrlicher Sicht verträglich.

#### Immissionsschutz

Von den Trägern öffentlicher Belange wurde darauf hingewiesen, dass, insbesondere in den Bereichen, in denen das geplante GEE an umliegende Wohnbauflächen grenzt, geprüft werden sollte, ob Konflikte durch das Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen Nutzungen zu erwarten sind und dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG ausreichend Rechnung getragen wurde.

Die Prüfung hierzu wurde durch ein schalltechnisches Gutachten vorgenommen, dass die Schallschutzanforderungen im Verhältnis zu umliegenden Nutzungen, auf Grundlage der aktuell vorgesehenen Nutzungen, detailliert untersucht. Sich hieraus ergebende Anforderungen wurden sowohl konzeptionell z.B. durch die immissionsschützende Anordnung von Gebäuden, als auch konkret durch Festsetzungen z.B. zur Geräuschkontingentierung berücksichtigt. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan, wo das bestehende Sondergebiet auch an Wohnbauflächen angrenzt, entsteht keine Verschlechterung der schalltechnischen Situation für die Nachbarschaft. Vielmehr wird mit dem geänderten Bebauungsplan ein höheres Augenmerk auf den Immissionsschutz gelegt, da die bestehende Vorbelastung in der erstmalig festgesetzten Emissionskontingentierung berücksichtigt wird. Mit Hilfe der Kontingentierung wird sichergestellt, dass an allen maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft die Einhaltung der jeweils geltenden Orientierungswerte dauerhaft gewährleistet ist. Somit dürfen diese Werte auch durch künftig vorgesehene Veränderungen der gewerblichen Nutzungen nicht überschritten werden, da die Summenwirkung mit bereits bestehenden Nutzungen berücksichtigt werden muss. Die

Geräuschkontingentierung regelt außerdem die Verteilung zulässiger Geräuschemissionen innerhalb des Plangebietes.

Mit diesen Festsetzungen ist der Grundsatz der Rücksichtnahme bzgl. der umliegenden Wohnnutzung gewährleistet. Der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG ist ausreichend berücksichtigt, da die Plangebiete den Wohngebieten so zugeordnet sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht widerspricht die vorgenommene Gebietsausweisung nicht dem Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung.

#### Naturschutzfachliche Aspekte

Mit dem geänderten Bebauungsplan wird eine bestehende bauliche Nutzung durch eine neue Nutzung ersetzt; der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert. Ein Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB ist daher nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Für das Änderungsgebiet liegen in der Artenschutzkartierung keine Nachweise vor. Der Baumbestand und die vorhandenen Gebäude weisen keine Strukturen auf, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für geschützte Arten geeignet sind. Durch die kompakten Baukörper und die geringere Versiegelung entstehen im Vergleich zum heutigen Zustand größere zusammenhängende Grünflächen und es erfolgt eine verbesserte Einbindung in die bestehenden und auch zukünftigen Wohnbauflächen im Umfeld.

Naturschutzfachliche Belange sind somit entsprechend der gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt. Zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten, da die Versiegelung reduziert wird, eine erweiterte Ausweisung von Grünflächen erfolgt und verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt sind.

#### Wasser

Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Grundwasserstrom und Niederschlagswasser-versickerung wurden, zuletzt in der Fortschreibung des Fachgutachtens „Grundwasser unter Berücksichtigung der Niederschlagsversickerung“ vom Februar 2020, gutachterlich untersucht.

In Abstimmung mit den zuständigen Behörden wurden Festsetzungen getroffen, die einen Aufstau des Grundwassers und Beeinträchtigungen der umliegenden Baugebiete ausschließen.

#### Fazit

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Einwände unter Beachtung übergeordneter planerischer Vorgaben, der gemeindlichen Planungsziele und der privaten Belange bei seinen planerischen Erwägungen berücksichtigt und abgewogen. Während diverser Gesprächstermine waren die Gemeindeverwaltung und der Vorhabenträger bemüht, die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken angemessen zu berücksichtigen und in die Planung einfließen zu lassen. Um eine Abwägung und fundierte Beschlussfassung zu gewährleisten hat die Gemeinde Karlsfeld selbst bzw. der Vorhabenträger im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung diverse Gutachten in Auftrag gegeben.

Dort, wo ein Interessenausgleich nicht unmittelbar zu erreichen war, hat sich der Gemeinderat, unter Berücksichtigung der Planungsziele und unter Abwägung der im Gegensatz stehenden Belange, für die höhere Gewichtung des einen Belangs und damit zwangsläufig für die Zurückstellung eines anderen Belangs entschieden.

#### **Beschluss:**

Unter Bezugnahme auf die vorberatenden Einzelbeschlüsse und die beschlossenen Ergänzungen wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 für den Bereich "Allacher Straße, westl. Münchenhausenstraße, östl. Nibelungenstraße" einschließlich Begründung nach

abschließender Abwägung der öffentlichen und privaten Belange in der Fassung vom 23.04.2020 als Satzung beschlossen.

### **Niederschriftauszug**

## **Gebührenrückzahlungen aufgrund der Kita-Schließungen im Zuge der Corona-Krise**

### **Sachverhalt:**

Der 1. Bürgermeister berichtet, dass der Freistaat für die Monate April, Mai und Juni die Elterngebühren für die Kindertagesstätten übernimmt. Dies gilt aber nicht für die Notfallbetreuung.

Aufgrund der Corona-Krise sind alle Kindertagesstätten seit dem 16.03.2020 geschlossen mit Ausnahme von Notfallbetreuungen der Kinder, deren Eltern bzw. ein Elternteil in einem systemrelevanten Beruf arbeiten/arbeitet.

Es melden sich zunehmend immer mehr Eltern und auch Trägerverantwortliche bei der Gemeinde und fordern einen Gebührenerlass für die Zeit der Kita-Schließung. Viele Familien geraten aufgrund der wirtschaftlichen Situation durch die Corona-Krise immer mehr in eine finanzielle Notlage. Insbesondere die Krippengebühren belasten die Familien sehr.

Die Gemeinde muss aufgrund der bestehenden Defizitvereinbarungen mit allen Trägern die evtl. anfallenden Gebührenrückzahlungen übernehmen.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt aufgrund der, durch die Corona-Krise erforderliche Schließung der Kindertagesstätten, die Grundgebühren für die Notfallbetreuung, je nach tageweiser Inanspruchnahme, zu übernehmen.

**Gemeinderat**  
**23. April 2020**  
**Nr. 26/2020**  
**Status: Öffentlich**

### **Niederschriftauszug**

#### **Verabschiedung des Haushaltsplanes 2020 der Gemeinde Karlsfeld**

##### **Sachverhalt:**

Der Haushaltsplan 2020 der Gemeinde Karlsfeld wird vorgestellt.

##### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Verabschiedung des Haushaltsplanes der Gemeinde Karlsfeld mit Haushaltssatzung 2020 und des Wirtschaftsplanes für die Gemeindewerke Karlsfeld 2020 einschließlich Eigenbetrieb Volkshochschule Karlsfeld 2020.