

Gemeinde Karlsfeld

Bebauungsplan Nr. 97 a mit integrierter Grünordnung

"Östlich der Münchner Straße, zwischen Gartenstraße und Krenmoosstraße"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Begründung

Karlsfeld, den 09.11.2011

0.1 Ortsplanausschnitt (ohne Maßstab)



Bildnachweis: Ortsplan Städte-Verlag E.v. Wagner & J. Mitterhuber GmbH, Fellbach

Planfertiger: topos

Becker-Nickels+Steuernagel Architekten GmbH

Baaderstraße 10 80469 München

Tel: 089 / 263031 Fax: 089 / 263035 Email: topos-bnst@t-online.de

gefertigt am: 27.05.2010 / 22.09.2010 / 04.05.2011 / 09.11.2011

Bearbeitung: Nikolaus Brandmair

 $\label{eq:def:Dipl.} \mbox{ Dipl. Ing. (FH), Landschaftsarchitekt \& Stadtplaner}$

Inhalt

14.

15.

Inhalt					
0.1 0.2	Ortsplanausschnitt (ohne Maßstab) Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)				
	Grundlagen, Ziel und Inhalte des Bebauungsplans				
1. 1.1	Einleitung Anlass und Zweck des Bebauungsplans				
2.1 2.2 2.3 2.3 2.4	Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben Rechtsgrundlagen Wahl des Verfahrens Regionalplan Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung Bestehende Baurechte und Bauleitpläne				
3.1 3.2 3.3 3.4 3.5	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planungsgebiet Lage, Größe und Abgrenzung des Bebauungsplans Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Planbereich und im näheren Umfeld Natürliche Grundlagen Verkehrsstruktur Technische Infrastruktur				
4. 4.1 4.2 4.3 4.4 4.5 4.6	Planungskonzept und Erläuterungen zu den Festsetzungen Städtebauliches Konzept und planerische Zielvorstellung Regelungen zur Art der baulichen Nutzung Regelungen zur Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke und zur Höhe der baulichen Anlagen Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Bauweise Regelungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen Regelungen zur baulichen Gestaltung, zu Dächern und Werbeanlagen				
5.	Ver- und Entsorgung				
6.1 6.2 6.3 6.4	Immissionsschutz Schallschutz Schalltechnische Beurteilung des Verkehrslärms Beurteilung von Gewerbelärm und Festlegung von Schallemissionskontingenten Sonstiger Immissionsschutz				
7. 7.1 7.2 7.3 7.4	Grünordnung, Eingriffsregelung und Artenschutz Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen Eingriffsregelung Belange des besonderen Artenschutzes				
8.	Altlasten				
9.	Brandschutz				
10.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen				
11.	Denkmalschutz und Denkmalpflege				
12.	Wesentliche Umweltwirkungen				
13.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange				

Städtebauliche Kennzahlen

Verwendete Unterlagen

0.2 Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)



Luftbild; Geobasisdaten: Copyright Bayerische vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)

GRUNDLAGEN, ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

1. Einleitung

Als Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraums München und Teil der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung "München – Ingolstadt" besitzt die Gemeinde Karlsfeld eine wichtige Aufgabe als zentraler Wohn- und Wirtschaftsstandort zwischen der Landeshauptstadt München und der Großen Kreisstadt Dachau. Nach den Aussagen des LEP (Landesentwicklungsprogramms) soll die Gemeinde Karlsfeld zentralörtliche Versorgungsaufgaben mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs übernehmen und zu einer Ordnung der Siedlungsentwicklung beitragen.

Die Gemeinde zählt heute ca. 18.200 Einwohner und weist eine dezentrale bzw. polyzentrale Struktur auf, wobei sich im Wesentlichen fünf Siedlungsbereiche unterscheiden lassen, die durch teils umfangreiche Freiflächen oder Infrastruktureinrichtungen und stark belastete Verkehrswege von einander getrennt sind.

Seit dem städtebaulichen Wettbewerb im Jahre 1970 zielt das Leitmotiv der städtebaulichen Entwicklung auf die Schaffung eines Ortszentrums im Bereich Gartenstraße / Münchner Straße sowie den sog. "Brückenschlag" über die Münchner Straße. Beide Planungsgrundsätze dienen dazu, die räumlich funktionale Struktur der Gemeinde zu verbessern und die Identifikation der Bürger mit "ihrer" Gemeinde zu stärken. Eine sinnfällige Ergänzung findet das städtebauliche Leitbild der Innerortsentwicklung in der angestrebten Achse zentraler Einrichtungen entlang der Münchner Straße zwischen den beiden Funktionsschwerpunkten Gartenstraße mit Zentrum und Rathaus sowie Krenmoosstraße mit Bürgerhaus und Gemeindezentrum St. Anna.

1.1 Anlass und Zweck des Bebauungsplans

Mit der Überarbeitung des Planungskonzeptes für die "Neue Mitte Karlsfeld" und das Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 83 a am 12.02.2009 hat die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen wichtigen Schritt hin zu einer umfassenden, städtebaulich strukturellen und funktionalen Verbesserung in der Ortsmitte von Karlsfeld geschaffen und ist ihrem avisierten Planungsziel eines Ortszentrums ein gutes Stück näher gerückt. Die Inhalte der beiden Bebauungspläne Nr. 97 a und 97 b stehen in einem engen sachlichen Zusammenhang mit der "Neuen Mitte Karlsfeld" und sollen durch die städtebauliche Neuordnung des Bereichs zwischen Gartenstraße und Krenmoosstraße die derzeit bereits an der Münchner Straße vorhandenen zentralen Nutzungen (Handel, Gewerbe, Dienstleistungen) sowie die angestrebte städtebauliche Entwicklung befördern und stärken. Hierzu ist sowohl eine strukturelle als auch eine funktionale und gestalterische Verbesserung des herrschenden städtebaulichen Gefüges, insbesondere des baulichen Maßstabes erforderlich. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 97 a sollen dafür die planungsrechtlichen Grundlagen, insbesondere durch Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, sowie zur Stellung der Baukörper geschaffen werden.

Zur Sicherung ihrer Planungsziele hat die Gemeinde Karlsfeld am 25.05.2007 für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 97 a und 97 b eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB als Satzung erlassen, die nicht verlängert wurde und zwischenzeitlich ausgelaufen ist. Auch aus diesem Grund ist eine zügige Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens geboten.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Nr. 97 a "Östlich der Münchner Straße zwischen Gartenstraße und Krenmoosstraße" hat die Gemeinde Karlsfeld das Architekturbüro topos Becker-Nickels+Steuernagel Architekten GmbH, Baaderstraße 10, 80469 München, beauftragt. Das Bauleitplanverfahren soll als sog. "Bebauungsplan der Innenentwicklung nach den Regelungen des § 13 a BauGB durchgeführt werden.

2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben

Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens setzt die Gemeinde Karlsfeld im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit ihr Bodennutzungskonzept für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97a in unmittelbar geltendes Recht um und bestimmt auf diese Weise mit den verbindlichen Festsetzungen Inhalt und Schranken des Grundeigentums. Die örtliche Bauleitplanung ist dabei sowohl durch normative Vorgaben bestimmt, als auch in eine übergeordnete Planungshierarchie eingebettet.

2.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619) regelt in den §§ 1 bis 4, 8 - 10, 13 und 13 a die Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBI.
 S. 588), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010 (GVBI S. 66)

Die grünordnerischen Festsetzungen haben u.a. folgende Rechtsgrundlagen:

§ 11 BNatSchG in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. 2011, S. 82).

Daneben sind bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans der § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), der Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797 ff), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400) sowie die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) beachtlich.

2.2 Wahl des Verfahrens

Seit der Novelle des Baugesetzbuches vom 01.01.2007 besteht die Möglichkeit einen Bebauungsplan, der die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Inhalt hat, im sog. beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ("Bebauungspläne der Innenentwicklung") aufzustellen. Das beschleunigte Verfahren entspricht im Wesentlichen dem für geringfügige Planänderungen möglichen, vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, so dass nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Beteiligungsvorschriften gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB anzuwenden sind.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in der Planfolge nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung - FFH-Gebiete - und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. Das beschleunigte Verfahren kann auch nur dann angewendet werden, wenn im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Bei einer Grundfläche über 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² muss eine Einzelfallprüfung durchgeführt werden. Wenn im Ergebnis festgestellt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltwirkungen verursacht, kann auch in dieser Fallgestaltung das beschleunigte Verfahren zur Anwendung gebracht werden. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sieht darüber hinaus vor, dass bei der Bestimmung der vorgenannten Schwellenwerte die Grundflächen von Bebauungsplänen heranzuziehen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden. Die Miteinbeziehung setzt voraus, dass die genannten Kriterien kumulativ vorliegen.

§ 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt die Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine maximale Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen, von der Anwendung der Eingriffsregelung frei, indem für diese Bebauungspläne fingiert wird, dass die in der Planfolge zu erwartenden Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig waren. Ein Ausgleich ist demzufolge grundsätzlich nicht erforderlich. Zudem wird im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Monitoringmaßnahmen nach § 4 c BauGB sind ebenfalls entbehrlich. Die Auswirkungen des planerischen Handelns der Gemeinde auf die Umwelt müssen aber auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens inhaltlich in der Abwägung berücksichtigt und einer sachgerechten Planlösung zugeführt werden. Lediglich die formalen Anforderungen, die mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verbunden sind, entfallen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97 a erstreckt sich auf ein Geviert im bestehenden Siedlungsgefüge, das über die Münchner Straße und die Krenmoosstraße erschlossen ist und derzeit bereits baulich genutzt wird. Das Plangebiet schließt neben einem früheren landwirtschaftlichen Anwesen Wohn- und Geschäftshäuser mit ihren zugehörigen Nebenanlagen ein und ist überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Im Nordosten schließt sich das Gemeindezentrum St. Anna, ein Wohnhaus sowie die sog. Wögerwiese an. Im Nordwesten grenzt eine gemischte Bebauung mit gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen an. Ziel des Bebauungsplans ist es, das auf der Grundlage des § 34 BauGB bereits bestehende Baurecht neu zu ordnen und zu ergänzen, um eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Es handelt sich insoweit um eine typische Fallgestaltung für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97 a umfasst eine Fläche in einem Umfang von ca. 10.065 m², wobei die Fläche für das festgesetzte Baugebiet SO 1 "medizinische Versorgung, Läden und Gastronomie" 3.770 m², die Fläche für das festgesetzte Baugebiet SO 2 "Geschäfts- und Verwaltungszentrum, Gastronomie" beträgt 2.320 m². Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung lassen eine Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO in Höhe von 3.654 m² zu. Der Bebauungsplan Nr. 97 a steht zwar in einem engen sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 97 b, ein räumlicher Zusammenhang besteht hingegen nicht, da sich die räumlichen Geltungsbereiche der beiden Bebauungspläne nicht berühren. Die im Bebauungsplan Nr.

Baaderstraße 10

97 b festgesetzte Grundfläche muss bei der Überprüfung des Sachverhaltes, ob der Grundflächenschwellenwert von 20.000 m² eingehalten wird oder nicht insoweit nicht berücksichtigt werden, da die Prüfkriterien nicht kumulativ vorliegen. Aber selbst unter Bezugnahme auf die Summe der in den beiden Bebauungsplänen Nr. 97 a und Nr. 97 b festgesetzten Grundflächen (GR = 11.720 m² in BPlan Nr. 97 b und GR = 3.654 m² in BPlan Nr. 97 a) würde der Schwellenwert von 20.000 m² nicht überschritten. Dasselbe gilt auch für die Betrachtung der Summe aus der im Bebauungsplan Nr. 97 a festgesetzten Grundfläche und der tatsächlich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97 b vorhandenen bzw. auf der Grundlage der Regelungen nach § 34 BauGB derzeit zulässigen Grundfläche.

Für den Bebauungsplan Nr. 97 b muss hingegen das Regelverfahren durchgeführt werden, da ein enger sachlicher, zeitlicher und räumlicher Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 83 a vorliegt, die Summe der festgesetzten Grundflächen den Grundflächenschwellenwert von 20.000 m² überschreitet und die durchgeführte Einzelfallprüfung nicht ausschließen konnte, dass in der Planfolge erhebliche Umweltwirkungen zu erwarten sind. Durch die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 97 a werden in der Planfolge weder UVP-pflichtige Vorhaben zugelassen, noch sind europäische Vogelschutzgebietes oder FFH-Gebiete (Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB) betroffen. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 97 a sind demnach alle erfüllt.

2.3 Regionalplan

Die aktuelle Fassung des Regionalplans (Quelle: DIGITALE TEXTFASSUNG IN DER 21. ÄNDERUNG TEIL 2, STAND 01.03.2008, RPV) enthält für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97b eine Reihe von Grundsätzen und Zielen, die es im Rahmen der örtlichen Bauleitplanung zu beachten gilt.

Die Gemeinde Karlsfeld wird in der Karte 1 "Raumstruktur" (FASSUNG VOM 01.12.2005) als Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraums München und Teil der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung "München – Ingolstadt" genannt. Nach den Vorgaben des Regionalplans soll der Stadt- und Umlandbereich München so entwickelt werden, dass er seine Funktionen als zentraler Wohnstandort und Arbeitsmarkt, als Wirtschaftsschwerpunkt, als Bildungs- und Ausbildungszentrum und als Verkehrsverflechtungsraum unter Berücksichtigung der ökologischen Belange und der Belange der Erholungsvorsorge auch künftig nachhaltig erfüllen kann. Im Einzelnen nennt der Regionalplan folgende Grundsätze und Ziele:

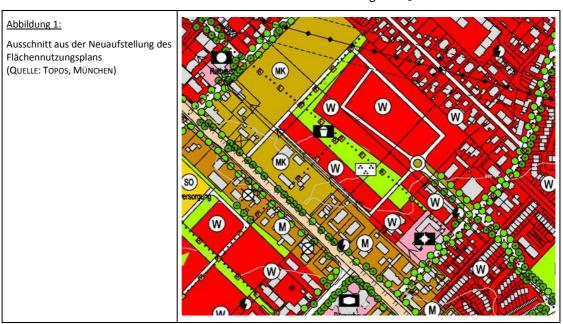
- Die Siedlungsschwerpunkte im Stadt- und Umlandbereich München sollen für ihren Nahbereich in ihrer Versorgungsfunktion für Waren und Dienstleistungen zur Deckung der qualifizierten Grundversorgung in städtebaulich integrierten Lagen gestärkt werden. Geeignete Siedlungsschwerpunkte kommen zur Deckung des gehobenen Bedarfs auch für mittelzentrale Versorgungseinrichtungen mit städtebaulich integrierter Lage in Frage. (B II Z 2.5.2.4)
- Die wohnbauliche und die gewerbliche Entwicklung sollen aufeinander abgestimmt werden. Dabei soll eine enge, verkehrsgünstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt werden. (B II G 1.5)
- Wohnungsnahe Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen sollen geschaffen werden. (B II G 5.1.5)

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (derzeit im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) berücksichtigt die Ziele und Grundsätze des Regionalplans ebenso wie die derzeit rechtswirksame FNP-Fassung vom 20.08.1984. Beide Pläne stehen damit im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung und stellen den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97 a bestandsorientiert als gemischte Baufläche dar.

Der Bebauungsplan Nr. 97 a entwickelt sich allerdings nicht aus dem rechtswirksamen FNP bzw. der derzeit im Aufstellungsverfahren befindlichen Fassung des Flächennutzungsplans, da er als Art der baulichen Nutzung zum Einen ein Sondergebiet SO "medizinische Versorgung, Läden und Gastronomie" und zum Anderen ein Sondergebiet SO "Geschäfts- und Verwaltungszentrum, Gastronomie" planungsrechtlich sichert. Trotz dieser Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans kann der Bebauungsplan aber aufgestellt werden, bevor der FNP geändert wird, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes in der Planfolge nicht beeinträchtigt wird. Da das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans derzeit noch nicht abgeschlossen ist, kann das darin enthaltene gemeindliche Bodennutzungskonzept zudem im laufenden Verfahren noch entsprechend korrigiert werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97 a ist Teil der Innerortsentwicklung der Gemeinde Karlsfeld und als planungsrechtlicher Innenbereich anzusprechen. Die derzeit bereits bebauten Grundstücksflächen entlang der Münchner Straße liegen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und besitzen insofern Baurechte auf der Grundlage des § 34 BauGB.



3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planungsgebiet

3.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Bebauungsplans

Der ca. 1,0 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97 a liegt an der Münchner Straße zwischen Gartenstraße und Krenmoosstraße. Im öffentlichen Eigentum liegen die Grundstücke Fl. Nrn. 707 Teilfläche (Krenmoosstraße), 954/28 Teilfläche (Münchner Straße), 705/4 (Bushalt Münchner Straße), 693/2 Teilfläche (Gehweg Münchner Straße), 713/2 Teilfläche, 704/4 Teilfläche, 970/1 Teilfläche (alle Allacher Straße) und 711/4 Teilfläche (Gehweg Allacher Straße). Die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 705 Teilfläche, 705/3, 705/6 Teilfläche und 705/7 befinden sich im privaten Eigentum.

Im Nordwesten wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die anschließende Bebauung mit gemischter Nutzung (Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung) begrenzt; nach Nordosten schließen sich die sog. Wögerwiese, ein Wohngebäude und das Gemeindezentrum der katholischen Pfarrgemeinde St. Anna an. Südöstlich der Krenmoosstraße und südwestlich der Münchner Straße befinden sich Bereiche mit einer Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe. Im Einmündungsbereich der Allacher Straße / Münchner Straße liegt das Karlsfelder Bürgerhaus.

3.2 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld

Der räumliche Geltungsbereich ist heute bereits bebaut und überwiegend durch seine gewerbliche Nutzung (Dienstleistung, Handel), in einem geringen Maß auch Wohnnutzung geprägt. Das Grundstück Fl. Nr. 705 Teilfläche ist mit Haupt- und Nebengebäuden eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes bebaut und weist in Folge der früher ausgeübten Nutzung eine erhebliche Versiegelung auf. In den Randzonen des Grundstücks sind aber auch Rasen- / Wiesenflächen mit Ziersträuchern und Obstbäumen vorhanden. Die Grundstücke Fl. Nr. 705/7 und 705/3 sind mit Wohn- und Geschäftshäusern sowie mit Garagen bebaut und nahezu vollständig versiegelt, da die nicht überbauten Grundstücksflächen vornehmlich als Zufahrts- und Pkw-Stellplatzflächen verwendet werden. Die Zugangszone des Wohn- und Geschäftshauses auf Grundstück Fl. Nr. 705/3 ist gärtnerisch repräsentativ gestaltet und wertet den öffentlichen Raum im Einmündungsbereich Münchner Straße / Krenmoosstraße optisch auf. Bäume befinden sich in der Krenmoosstraße und der Münchner Straße, sowie einzeln stehend in den rückwärtigen Grundstücksteilen. Einen Eindruck des Planungsgebiets vermitteln die nachfolgenden Bilder:

Abbildung 2:

Krenmoosstraße Richtung Münchner Straße (QUELLE: TOPOS, MÜNCHEN)



Abbildung 3:

Anwesen Krenmoosstraße 3 / Münchner Straße 191

(QUELLE: TOPOS, MÜNCHEN)



Abbildung 4:

Anwesen Münchner Straße 187 (QUELLE: TOPOS, MÜNCHEN)



Abbildung 5:

Münchner Straße Richtung Gartenstraße (QUELLE: TOPOS, MÜNCHEN)



Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs schließt sich nach Nordwesten die sog. Wögerwiese an, die derzeit als Schafweide genutzt wird. Im Übrigen sind die angrenzenden Grundstücke baulich genutzt und mit unterschiedlichen Wohn-, Geschäfts- und Gewerbegebäuden bebaut. Nordöstlich angrenzend an die private Zuwegung (Grundstück Fl. Nr. 705/6) zu den Wohnhäusern auf Grundstück Fl. Nr. 705/19 und 705/20 liegt das Gemeindezentrum der katholischen Pfarrei St. Anna. Als Pendant dazu liegen südwestlich der Münchner Straße das Karlsfelder Bürgerhaus sowie die evangelische Kornelius Kirche.

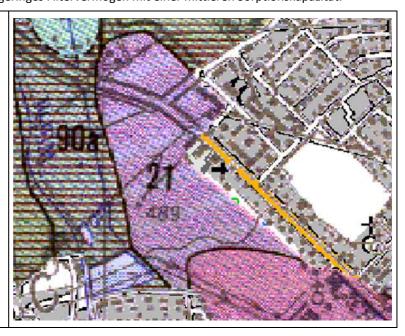
3.3 Natürliche Grundlagen

Der Planungsraum weist eine Höhenlage von ca. 491 m ü.NN. auf und zählt zum mäßig feucht-kühlen Klimabezirk des Alpenvorlandes mit einer tatsächlichen mittleren Jahreslufttemperatur von ca. 7° C bis 8° C und einer mittleren jährlichen Niederschlagsmenge von etwa 850 mm. Bis auf die relativ hohe Nebelhäufigkeit, bedingt durch die Nähe zum Dachauer Moos, weist das Untersuchungsgebiet keine klimatischen Besonderheiten auf. Natürliche Fließgewässer sowie Hang- oder Schichtwasser sind im räumlichen Geltungsbereich zwar nicht vorhanden, der Grundwasserhorizont befindet sich allerdings in einem geringen (ca. 1,0 m bis 1,50 m) Abstand unter der Geländeoberfläche.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich der sog. Menzinger Schotterzunge, wo aus dem carbonatreichen Schotter ein grundwasserferner, humusreicher, Bodentyp (Pararendzina) entstanden ist. Die Pararendzina ist flachgründig mit einer schwach bis mäßig sauren Bodenreaktion, besitzt eine hohe Durchlässigkeit und ein geringes Filtervermögen mit einer mittleren Sorptionskapazität.

Abbildung 6:

Ausschnitt aus der standortkundlichen Bodenkarte M 1:50000 (QUELLE: BODENINFORMATIONSSYTEM BAYERN, GEOBASISDATEN: COPYRIGHT BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG, WWW.GEODATEN.BAYERN.DE)



Innerhalb des Planungsgebiets findet man lediglich Siedlungsbiotope. Insbesondere die großen versiegelten Flächen im Bereich der beiden Wohn- und Geschäftshäuser an der Krenmoosstraße / Münchner Straße stellen für viele Tierarten einen lebensfeindlichen Standort dar. Bedeutende faunistische Vorkommen sind deshalb nicht festzustellen. Die Vegetation ist ebenfalls geprägt durch die derzeit intensive menschliche Nutzung der Flächen. Sie besteht überwiegend aus gärtnerisch gepflegten Pflanzstreifen sowie Wiesenflächen mit Einzelbäumen. Als potentielle natürliche Vegetation würde sich aufgrund des Standortpotentials im Planungsgebiet (nach Seibert, 1965) ein Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum) entwickeln.

3.4 Verkehrsstruktur

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97a liegen unmittelbar an der Münchner Straße bzw. an der Krenmoosstraße an und werden von diesen beiden Straßen aus erschlossen. Die Erschließung des Anwesens Fl. Nr. 705/14 erfolgt derzeit entweder ca. 15 m auf dem gemeinsamen Geh- und Radweg nach Norden bis zur Mitte des Grundstücks Fl. Nr. 709/2 und dann in die B 304, oder ca. 60 m auf dem Geh- und Radweg nach Süden zum Kreuzungsbereich der Allacher Straße / B 304. Das Grundstück Fl. Nr. 705 wird derzeit über den Geh- und Radweg direkt über den Kreuzungsbereich Allacher Straße / B 304 erschlossen.

Die Sparkasse auf Fl. Nr. 705/3 wird derzeit über die Krenmoosstraße erschlossen. Im Bereich des Anwesens Münchner Straße 191 befindet sich eine Bushaltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs.

3.5 Technische Infrastruktur

Die Erschließung des Planbereichs ist durch die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen gewährleistet. Die Netze weisen ausreichende Kapazitäten auf und können bedarfsgerecht erweitert werden.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befinden sich auf der Nordseite und zum Teil auf der Südseite der Münchner Straße die Erdgas-Hochdruckleitung E-3-4.1 sowie eine Erdgas-Niederdruckleitung der SWM Infrastruktur GmbH. Auf der Westseite der Krenmoosstraße verläuft ebenfalls eine Erdgas-Niederdruckleitung der SWM Infrastruktur GmbH. Wegen nicht mehr gewährleistetem Korrosionsschutz muss die Erdgas-Hochdruckleitung E-3.4.1 auf der Nordseite der Münchner Straße teilweise erneuert werden. Der Ausführungstermin für die notwendige Leitungserneuerung ist im Jahr 2011 vorgesehen.

Darüber hinaus befinden sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans auch Versorgungsanlagen der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH und der E.ON Bayern AG sowie kommunaler Ver- und Entsorger. Die Trasse der Richtfunkverbindung Affing 2 – München 18 verläuft über das Plangebiet hinweg.

4. Planungskonzept und Erläuterungen zu den Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept und planerische Zielvorstellung

Der vorliegende Bebauungsplan ist ein weiterer wichtiger Schritt zur gestalterischen und funktionalen Neuordnung der Ortsmitte Karlsfelds im Sinne des städtebaulichen Leitbildes. Durch die planungsrechtliche Sicherung eines Sondergebietes SO "medizinische Versorgung, Läden und Gastronomie" sowie eines Sondergebietes "Geschäfts- und Verwaltungszentrum, Gastronomie" verbessert die Gemeinde Karlsfeld die Ausstattung mit Dienstleistungseinrichtungen in ihrer Ortsmitte und versucht damit die Attraktivität des Standortes zu steigern und eine positive städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Das Bebauungsplankonzept ersetzt die bislang in diesem Bereich herrschende Mischnutzung mit ihrer amorphen, teilweise sehr kleinteiligen Baustruktur durch eine zentrale Dienstleitungsnutzung in zeitgemäßer Form und einem situationsgerechten baulichen Maßstab. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ergänzt sowohl die primäre Zentrumsfunktion der "Neuen Mitte" an der Gartenstraße als auch die in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen (Pfarrzentrum, Bürgerhaus) räumlich funktional und erzeugt durch die Stellung und Höhenentwicklung der in der Planfolge möglichen Gebäude in Verbindung mit einem breiten, mit Bäumen überstellten Geh- und Radweg eine klar ablesbare Raumkante und schafft damit eine gewisse Urbanität, die der Münchner Straße bisher fehlte.

Die Erschließung der künftigen Baugrundstücke erfolgt überwiegend über bereits bestehende Straßen (Krenmoosstraße und Münchner Straße). Das Grundstück Fl. Nr. 705/6 Teilfläche wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um eine zusätzliche Erschließung insbesondere des Grundstücks Fl. Nr. 705 Teilfläche zu ermöglichen und damit die Abbiegevorgänge auf die Münchner Straße (Bundesstraße B 304) zu reduzieren.

Der Bebauungsplan Nr. 97 a regelt für einen zentralen Bereich der Gemeinde bisher bereits bestehendes Baurecht neu und schafft durch seine Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung die Möglichkeit einer städtebaulich sinnvollen Nachverdichtung. Damit orientiert sich der Bebauungsplan in seiner Zielvorstellung am Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Mit einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 7 a BauGB genannten Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima) ist in der Planfolge nicht zu rechnen, da überwiegend bereits baulich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden. Ausschluss- oder Konfliktflächen sind von der Planungsabsicht der Gemeinde nicht betroffen.

4.2 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

Durch die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 97 a zur Art der baulichen Nutzung wird in seinem räumlichen Geltungsbereich ein Sondergebiet SO "medizinische Versorgung, Läden und Gastronomie" sowie ein Sondergebiet "Geschäfts- und Verwaltungszentrum, Gastronomie" planungsrechtlich gesichert, das dazu dient, die Ausstattung der Gemeinde mit Dienstleistungseinrichtungen in

Ergänzung zur "Neuen Mitte Karlsfeld" aber auch zu den in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen zu verbessern. Dementsprechend lässt der Bebauungsplan in der Folge Geschäftsgebäude für Facharztpraxen sowie medizinische und sonstige Dienstleistungen, Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke, Läden mit einer Verkaufsfläche bis zu 400 m², usw. zu. Wohnnutzungen sind aufgrund der hohen Verkehrslärmeinwirkungen, die insbesondere von der Münchner Straße ausgehen, nicht zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 16 BauNVO in Verbindung mit den §§ 19 und 20 BauNVO als Grundflächenzahl GRZ und Geschoßflächenzahl GFZ normiert. Die für das Baugebiet SO "medizinische Versorgung, Facharztpraxen, Büros und Einzelhandel" festgesetzte GRZ = 0,6 bleibt dabei unter der in § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete bestimmten Obergrenze von GRZ = 0,8. Allerdings regelt der Bebauungsplan, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ = 0,8 (Kappungsgrenze) überschritten werden darf. Um in der Planfolge eine für die gewünschte Nutzung funktionsgerechte Anzahl oberirdisch liegender Stellplätze herstellen zu können, dürfen dauerhaft wasser- und gasdurchlässig befestigte Flächen von Stellplätzen, einschließlich ihre Zufahrten, ausnahmsweise mit nur der Hälfte ihrer Grundfläche zur Ermittlung der zulässigen Gesamtgrundfläche herangezogen werden.

Die Geschoßflächenzahl wird mit GFZ = 1,2 festgesetzt und bleibt damit ebenfalls deutlich unter der Obergrenze dessen, was § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete (Obergrenze GFZ = 2,4) bestimmt. Bei der Ermittlung der Geschoßflächen sind Garagengeschoße, Stellplätze und Garagen in Vollgeschoßen sowie Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschoßen einschließlich ihrer Treppenräume und Umfassungsmauern zu berücksichtigen.

Neben den Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen einer Grundflächenzahl und einer Geschoßflächenzahl als Höchstmaß, bestimmt der Bebauungsplan auch die Höhe der zulässigen Gebäude. Diese ist durch Einschrieb in der Planzeichnung unter Bezugnahme auf einen Höhenbezugspunkt eindeutig normiert. Die Wandhöhe beträgt als Höchstmaß 16,0 m. Die Höhenentwicklung der Gebäude schafft eine prägnante Raumkante, die den Straßenraum der Münchner Straße in einem städtebaulich angemessenen Maßstab fasst.

Als Höhenbezugspunkt wird der angrenzende Fahrbahnrand der Münchner Straße bzw. der Krenmoosstraße als NN-Höhe festgesetzt. Ausgangspunkt für die Ermittlung der zulässigen Wandhöhe ist die Höhenlage des fertig gestellten Fußbodens der Gebäude, die mit max. 50 cm über dem festgelegten Höhenbezugspunkt normiert ist.

4.4 Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen zu Nebenanlagen, Stellplätzen und zur Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Durch die Festlegung einer Baulinie parallel zu Münchner Straße soll in der Planfolge eine durchgehende Fluchtlinie als räumliche Begrenzung der Münchner Straße erzielt werden, allerdings kann die Baulinie oberhlab des Erdgeschoßes für ein Vordach ausnahmsweise um bis zu 0,5 m überschritten werden. Ebenso kann ausnahmsweise ein Zurücktreten der Fassade um bis zu 11,50 m oberhalb des Erdgeschoßes zugelassen werden. Die Ausnahmeregelungen unterstützen die Entstehung gegliederter Baukörper. Ansonsten definiert der Bebauungsplan die überbaubaren Grundstücksflächen durch große zusammenhängende Bauräume, die eine flexible Anordnung von Baukörpern ermöglicht. Untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind, Garagen, Garagengeschoße sowie Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zudem müssen aus gestalterischen Gesichtspunkten und aus Aspekten des Immissionsschutzes Zufahrten und Rampen zu Garagengeschoßen in die Gebäude integriert werden. Offene Stellplätze sind aber auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, die aus dem Verkehrslärm der Münchner Straße resultieren und auf die rückwärtigen Grundstücksflächen bzw. die angedachte Wohnbebauung auf der sog. Wögerwiese einwirken können, ist ein möglichst enger Lückenschluss zwischen den Gebäuden an der Münchner Straße anzustreben. Aus diesem Grund wird abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO festgelegt, dass die Tiefen der Abstandsflächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97 a 0,4 H mindestens jedoch 3 m betragen. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude sowie die Flächen für notwendige Nebenanlagen werden durch diese Vorschrift nicht eingeschränkt.

12

Zur Gestaltung und Beschattung der Pkw-Stellplatzzonen ist mindestens je 5 Pkw-Stellplätze ein standortgerechter Baum II. Wuchsordnung in einer offenen Pflanzfläche von 2,0 m x 5,0 m zwischen den Stellplätzen zu pflanzen. Bei Stellplätzen, die unmittelbar an Hauptgebäude angrenzen, kann hierauf ausnahmsweise verzichtet werden. Die Stellplatzflächen selbst dürfen nur in einem wasserund luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden. Senkrecht angeordnete Stellplätze dürfen nur bis zu einer Tiefe von 4,50 m mit Belägen befestigt werden. Neben gestalterischen Aspekten dienen die Regelungen insbesondere dazu die natürlichen Bodenfunktionen nicht übermäßig einzuschränken.

4.5 Regelungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen

Die Baugebiete im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97 a sind derzeit bereits über die Münchner Straße und die Krenmoosstraße erschlossen. Um die Leistungsfähigkeit und damit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Münchner Straße (Bundesstraße B 304) nicht einzuschränken, setzt der Bebauungsplan auf dem Grundstück Fl. Nr. 705/6 Teilfläche eine zusätzliche öffentliche Straßenverkehrsfläche fest, die eine Anbindung des Grundstücks Fl. Nr. 705 Teilfläche an die Krenmoosstraße und somit über den lichtsignalgesteuerten Knotenpunkt ein unproblematisches Einbiegen in beide Fahrtrichtungen in die Münchner Straße ermöglicht.

Straßenverkehrsflächen im planungsrechtlichen Sinn umfassen nicht nur die versiegelte Fahrbahn sondern auch dazugehörende Nebenanlagen, wie Straßenbegleitgrünflächen, Entwässerungseinrichtungen, Böschungen, Stellplätze etc., die in ihrer Funktion im Plan allerdings nicht differenziert festgesetzt sind. Soweit entsprechende Planunterlagen verfügbar waren, sind die Differenzierungen in Fahrstreifen, Abbiegespuren, Straßenbegleitgrünflächen sowie Fuß- und Radwege aber nachrichtlich enthalten.

In Ergänzung zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen setzt der Bebauungsplan einen breiten Grundstücksstreifen fest, der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Karlsfeld für die Allgemeinheit und die Ver- und Entsorgungsträger belastet werden soll. Er dient dazu in der Planfolge eine öffentliche Aufenthaltszone entlang der Münchner Straße und der Krenmoosstraße zu schaffen, welche die Möglichkeit einer abwechslungsreichen Gestaltung und Nutzung (Bewegungszone, Freischankfläche, Bepflanzung usw.) bietet und die Urbanität der Straße unterstreicht.

Die Münchner Straße erfüllt als Bundesstraße eine wichtige Aufgabe im überregionalen Straßennetz und weist ein dementsprechend hohes Verkehrsaufkommen auf. Um abschätzen zu können, ob bzw. in welchem Umfang die Leistungsfähigkeit dieser Verkehrsader durch die geplanten städtebaulichen Entwicklungen beeinflusst wird, wurde eine gutachterliche Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Untersuchung des Ingenieurbüros Vössing mit Datum vom 15.03.2010 gelangt zunächst zu dem Ergebnis, dass die heute im näheren Umfeld des Plangebietes an der Münchner Straße (B 304) vorhandenen lichtsignalgesteuerten Knotenpunkte (insbesondere Münchner Straße / Allacher Straße und Münchner Straße / Krenmoosstraße) auch mit dem durch die hinzukommenden Nutzungen erzeugten Verkehrsaufkommen noch ausreichend leistungsfähig sind und deutliche Reserven aufweisen. Außerdem sind die direkten Anbindungen der Grundstücke (Zu- und Abfahrten) an das Straßennetz problemlos möglich, sofern ein Linkseinbiegen von den Grundstücken in die Münchner Straße Richtung München wirkungsvoll unterbunden wird.

Durch die Überplanung des Areals wird die Erschließungssituation neu geregelt. Die Erschließung wurde zwischen der Gemeinde Karlsfeld und dem Staatlichen Bauamt Freising, Straßenbauverwaltung, Servicestelle München, abgestimmt und ist in der Planfolge umzusetzen:

Das Grundstück Fl. Nr. 705/3 wird weiterhin über die Krenmoosstraße erschlossen. Die bestehende Zufahrt zum Anwesen Fl. Nr. 705 im Kreuzungsbereich Allacher Straße / B 304 hin wird geschlossen. In der Planfolge wird das Grundstück über eine räumlich getrennte Ein- und Ausfahrt, sowie eine rückwärtige Erschließung auf Fl. Nr. 705/6 über die Krenmoosstraße erschlossen. Das Einfahren in das Grundstück Fl. Nr. 705 von der B 304 aus, erfolgt im Bereich der Grundstücksgrenze zu Fl. Nr. 705/3 über eine neue Grundstückszufahrt, die eine Einbiegen aus der Münchner Straße nur aus der Fahrtrichtung von München kommend, rechts in das Grundstück zulässt ("rechts-rein"-Zufahrt). Der Einfahrtsbereich ist im Bebauungsplan festgesetzt. Als Ausfädelstreifen für das "rechts-rein"-Fahren ist in der Planfolge die vorhandene Busbucht, die nicht mehr benötigt wird, entsprechend baulich und verkehrsrechtlich umzugestalten. Die Einfahrt muss baulich so ausgebildet werden, dass sie ausschließlich als "rechts-rein"-Zufahrt fungiert. Alle anderen Fahrbeziehungen müssen in der Planfolge sicher ausgeschlossen sein.

Baaderstraße 10

Das Einfahren in die B 304 vom Baugebiet aus erfolgt in der Planfolge über eine "rechts-raus"-Ausfahrt vom Grundstück Fl. Nr. 705 im Bereich der Grenze zu Grundstück Fl. Nr. 705/14. Die Ausfahrt ist baulich und verkehrsrechtlich so auszubilden, dass sie ausschließlich als "rechts-raus"-Ausfahrt fungiert. Alle anderen Fahrbeziehungen müssen in der Planfolge ausgeschlossen sein. Um ein Linkseinbiegen in die B 304 zu verhindern, muss der bestehende nördliche Fahrbahnteiler auf der B 304 vor dem Anwesen Fl. Nr. 705/14 nach Süden hin bis zur Haltelinie der Lichtsignalanlage verlängert werden. Die hier bestehende zusätzliche Aufstellfläche für Linksabbieger im Zuge des Mehrzweckstreifens entfällt.

Um das Linksein- und Ausfahren aus Richtung Dachau bzw. München zu ermöglichen, wird das Grundstück Fl. Nr. 705 zusätzlich über eine rückwärtige neu zu erstellende Erschließungsstraße auf Fl. Nr. 705/6 über die Krenmoosstraße an die B 304 angebunden. Diese neue Erschließungsstraße ermöglicht eine Erschließung des Areals für sämtliche Fahrbeziehungen und Richtungen. Die Kreuzung Krenmoosstraße / B 304 ist signalisiert, so dass eine verkehrssichere Anbindung geschaffen wird. Sämtliche Stellplatz- und Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden daher an diese Erschließungsstraße (bzw. direkt an die Krenmoosstraße) angebunden.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Münchner Straße sowie der Krenmoosstraße ermöglicht es in Verbindung mit der festgesetzten Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit einen breiten und ansprechend gestalteten Aufenthalts- und Bewegungsraum für Fußgänger und Radfahrer zu schaffen, der auch die Sicherheitsbedürfnisse dieser Nutzergruppe berücksichtigt. Um ein verkehrssicheres Einfahren nach rechts in die Münchner Straße zu gewährleisten, sind im Bebauungsplan die entsprechenden Sichtfelder, die von Einbauten freizuhalten sind, planungsrechtlich gesichert.

4.6 Regelungen zur baulichen Gestaltung, Dächern und Werbeanlagen

Unter Bezugnahme auf die entsprechenden Regelungen des Bebauungsplans Nr. 97 b sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Die Festsetzung von Flachdächern ist der in der Planfolge zu erwartenden Nutzung angemessen und ermöglichst zudem durch die zwingende Begrünung von mindestens 50 % der Fläche, die negativen Auswirkungen der künftigen Bebauung insbesondere auf die Umweltmedien Boden und Wasser zu vermindern. Solange sie in ihrem Umfang untergeordnet bleiben, sind notwendige Dachaufbauten und technische Anlagen ebenso zulässig, wie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Diese dürfen maximal die Hälfte der Dachfläche in Anspruch nehmen. Ausnahmsweise können für untergeordnete Bauteile auch geneigte Dächer zugelassen werden.

Die ausschließliche Festsetzung von Flachdächern setzt eine deutliche Bezugnahme zur Bebauung in der Neuen Mitte und unterstützt in der Planfolge das Entstehen einer homogenen Baustruktur entlang der Münchner Straße, die den Straßenraum angemessen fasst und eine gewisse Urbanität entstehen lässt.

In gestalterischer, aber auch in siedlungsökologischer Hinsicht trifft der Bebauungsplan weitere Regelungen zur Fassadengestaltung sowie zur Gestaltung von befestigten und unterbauten Flächen. Werbeanlagen sind nur als dienende Nebenanlagen in Form von Schau- und Schrifttafeln an den Außenwänden der Gebäude zulässig und müssen sich in Umfang, Form und Farbgebung in die Architektur einfügen. Lichtwerbung ist nur in konstanter Lichtgebung zulässig. Die Regelungen leisten einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des räumlichen Umfeldes und zur Sicherung des städtebaulich gestalterischen Niveaus.

5. Ver- und Entsorgung

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

- mit Strom der E.ON Bayern AG
- mit Erdgas durch die SWM Infrastruktur GmbH
- mit Wasser durch Anschluss an das kommunale Versorgungsnetz
- mit Telekommunikationsleitungen der T-Com
- mit Fernwärme durch die Neue Energie Karlsfeld

Die Entsorgung erfolgt für:

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

Nach derzeitigem Ermessen sind durch die künftigen Nutzungen der Flächen keine Giftstoffe, schädlichen Abwässer oder das Anfallen von Sondermüll zu erwarten. Die anfallenden Abwässer und Abfälle werden sich in Menge und Zusammensetzung in einem für ein Sondergebiet SO "medizinische Versorgung, Facharztpraxen, Büros und kleinflächiger Einzelhandel" üblichen Umfang bewegen.

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

6. Immissionsschutz

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

Nach § 50 BlmSchG sind grundsätzlich die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

6.1 Schallschutz

Die DIN 18005:1987-05 Schallschutz im Städtebau, ist das wichtigste lärmtechnische Regelwerk für die Bauleitplanung. Sie dient der planerischen Abschätzung von Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen und enthält neben den Ermittlungsverfahren, nach denen sich für bestimmte Geräuscharten die voraussichtlichen Beurteilungspegel an bestimmten Immissionsorten rechnerisch ermitteln lassen, in ihrem Beiblatt 1 auch schalltechnische Orientierungswerte, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebiets verbundene Erwartung auf einen angemessenen Schutz vor Geräuscheinwirkungen zu erfüllen.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97 a besteht eine erhebliche Vorbelastung durch Schallimmissionen, die aus dem Verkehrsaufkommen auf der Münchner Straße resultieren. Zur Klärung der Anforderungen an den Immissionsschutz wurde das Ingenieurbüro Müller-BBM, Planegg, mit der Ausarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung (Ergebnisbericht Nr. M81 690/1 mit Datum vom 30.06.2009) beauftragt.

6.2 Schalltechnische Beurteilung des Verkehrslärms

Für den Abschnitt der Münchner Straße zwischen Gartenstraße und Allacher Straße geht die gutachterliche Bewertung von einer prognostizierten, durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge (DTV) für das Prognosejahr 2025 von 38.864 Fahrzeugen aus. Die aus dieser Verkehrsmenge resultierenden Beurteilungspegel betragen an den der Straße zugewandten Fassaden tags 74 bis 78 dB (A) und nachts 58 bis 71 dB (A). An den Gebäuderückseiten treten mit 51 bis 68 dB (A) tags bzw. 42 bis 57 dB (A) nachts deutlich geringere Beurteilungspegel auf.

Neben städtebaulichen Aspekten sind ausreichend wirksame Abschirmeinrichtungen, welche die Schallpegel im erforderlichen Maß vermindern könnten, wegen des geringen Abstandes der in der Planfolge möglichen Baukörper zur Straße, der Höhe der zu schützenden Gebäude und der Unterbrechungen durch Grundstückserschließungen nicht praktikabel. Auf der Grundlage dieser Erkenntnisse sind deshalb Wohnnutzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen. Zur Einhaltung niedriger Innenschallpegel der Gewerbegebäude muss das resultierende Gesamtschalldämm-Maß R'w, res der Außenbauteile nach DIN 4109:1989-11 Schallschutz im Hochbau, Tabelle 8, die auf der nachfolgenden Seite genannten Werte betragen. Detaillierte Angaben sind dem Ergebnisbericht Nr. M81 690/1 mit Datum vom 30.06.2009 des Ingenieurbüros Müller-BBM, Planegg, zu entnehmen.

<u>Tabelle 1:</u> Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Wohnungen und Büroräumen nach DIN 4109:1989-11 *Schallschutz im Hochbau*, Tabelle 8

Lärmpegel- bereich	maßgeblicher Außenlärm- pegel	Beurteilungs- pegel Tag	erforderliches Schalldämm-Maß erf. R' _{w,res} in dB			
		nach Abbildung Seite 2 im Anhang A	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. Ä.	Büroräume und Ähnliches		
1	bis 55 dB(A)	bis 52 dB(A)	30	-		
II	56 - 60 dB(A)	53 - 57 dB(A)	30	30		
III	61 - 65 dB(A)	58 - 62 dB(A)	35	30		
IV	66 - 70 dB(A)	63 - 67 dB(A)	40	35		
V	71 - 75 dB(A)	68 - 72 dB(A)	45	40		
VI	76 - 80 dB(A)	73 - 77 dB(A)	50	45		

6.3 Beurteilung von Gewerbelärm und Festlegung von Schallemissionskontingenten

Ohne entsprechende Vorkehrungen kann es geschehen, dass in einem Baugebiet mit gewerblichen Nutzungen bereits der erste Betrieb die Immissionsrichtwerte ausschöpft und dadurch die Genehmigung weiterer Betriebe oder die Erweiterung von Betrieben blockiert. Dies ist auch durch bereits bestehende Betriebe möglich. Aus diesem Grund trifft der Bebauungsplan Nr. 97 a auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO Regelungen zu Schallemissionskontingenten, die festlegen, wie viel Schall je Quadratmeter Grundfläche emittiert werden darf, ohne dass die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung überschritten werden. Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Schallemissionskontingenten können die angestrebten Immissionsrichtwerte und Planwerte an den maßgeblichen Immissionsorten in den angrenzenden Gebieten sicher eingehalten werden.

6.4 Sonstiger Immissionsschutz

Für das Plangebiet besteht eine Vorbelastung durch Gerüche und Luftschadstoffe, die aber unterhalb von gesetzlich geregelten Grenzwerten oder der Erheblichkeitsschwelle im Sinne des Schutzstandards des BImSchG liegen. Schädliche Umweltwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft, die durch Staub, Gerüche, Erschütterungen, elektromagnetische Felder (EMF) und Licht (Lichtemissionen) bewirkt werden können, sind auf der Grundlage des augenblicklichen Kenntnisstandes in der Planfolge nicht zu erwarten.

7. Grünordnung, Eingriffsregelung und Artenschutz

Obwohl nach den Regeln des beschleunigten Verfahrens von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann, müssen im Rahmen der Abwägung die Belange von Natur und Landschaft hinreichend Berücksichtigung finden, da mit der baulichen Nutzung des Umweltmediums Boden grundsätzlich eine Vielzahl verschiedenartiger, teilweise gegenläufiger Wirkungen verbunden sind, die einen immanenten Konflikt zwischen Städtebau und Naturschutz begründen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und insbesondere auch im Rahmen von Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist die Grünordnung deshalb das wichtigste Hilfsmittel zur Bewältigung des geschilderten Zielkonfliktes, indem sie sowohl die Sicherung und Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes, als auch die Ordnung und Gestaltung von Freiflächen unterstützt. Im Sinne des Integrationsinteresses von Natur und Landschaft und eines ausgewogenen Planungskonzeptes ist darum die Grünordnung in den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 97 a integriert.

7.1 Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung

Der vorliegende Bebauungsplan ist ein weiterer wichtiger Schritt zur gestalterischen und funktionalen Neuordnung der Ortsmitte von Karlsfeld im Sinne des städtebaulichen Leitbildes. Das Bebauungsplankonzept beschränkt sich bei der Festsetzung der Baugebiete auf Bereiche, die bislang bereits ein Baurecht auf der Grundlage des § 34 BauGB besitzen und mit entsprechenden baulichen und sonstigen Nutzungen belegt sind.

Der vorhandene Baumbestand an der Münchner Straße und der Krenmoosstraße kann zwar ggf. in der Planfolge nicht erhalten werden, der Bebauungsplan sieht für die Entfernung der Bäume aber einen ausreichenden Ersatz vor. Die neu zu pflanzenden Bäume erfüllen neben ökologischen Aufgaben insbesondere auch eine wichtige Funktion zur Ordnung und Gestaltung des öffentlichen (Straßen-) Raums.

Die enthaltenen Regelungen zur Bepflanzung der Pkw-Stellplatzzonen mit Bäumen sowie zur Fassadenund Dachbegrünung haben neben gestalterischen Aspekten ebenfalls vielfältige siedlungsökologische Zielsetzungen und fungieren als Maßnahmen zur Verminderung von Eingriffsfolgen. So steht aus städtebaulicher Sicht die Gliederung, Gestaltung und Durchgrünung der Siedlungsfläche und damit die Verbesserung der Erlebnis- und Aufenthaltsqualität öffentlicher und privater Räume im Vordergrund; in ökologischer Hinsicht setzen die Bepflanzungen Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege um und unterstützen die Bewältigung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Als Straßenbäume sollten nach Möglichkeit standortheimische Bäume II. Wuchsordnung Verwendung finden, um neue Lebensräume insbesondere für die Avifauna zu schaffen. Bei der Auswahl der Bepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen sind die besonderen Standortverhältnisse (z.B. intensive Begrünung von Tiefgaragen) sowie die Platzverhältnisse zu berücksichtigen und soweit möglich für alle Bereiche standortgerechte heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Die standortgerechte Artenauswahl ist eine grundlegende Voraussetzung für die Vitalität, Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzung und begünstigt zeitgleich die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna.

Um die Zielvorstellungen des Bebauungsplans umsetzen zu können, muss den Anträgen der Einzelbaumaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren und im Freistellungsverfahren jeweils ein Freiflächengestaltungsplan beigelegt werden, der die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans weiter detailliert. Ein repräsentativer Charakter der Bepflanzung ist dabei durchaus wünschenswert.

7.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zunächst kann die Standortwahl des Planvorhabens im planungsrechtlichen Innenbereich auf derzeit bereits baulich genutzten Flächen als grundsätzliche Vermeidungsmaßnahme angesehen werden, da dadurch eine unmittelbare Beeinträchtigung von Lebensräumen und Arten sowie ein Verlust von Boden oder natürlichen Bodenfunktionen in der freien Landschaft oder an einer ökologisch sensibleren Stelle vermieden werden kann. Auf die einzelnen Umweltmedien bezogen, ergreift die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans folgende Maßnahmen, um der Grundforderung nach Vermeidung bzw. Verminderung negativer Planfolgen für Natur und Landschaft zu entsprechen:

Umweltmedien Arten und Lebensräume

- Bereitstellung neuer Lebensräume innerhalb des Planungsgebietes durch Pflanzgebote, Fassadenbegrünung und Dachbegrünung
- Festsetzungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzungen zur intensiven Begrünung von Unterbauungen und Tiefgaragen
- Hinweise zum Schutz von Vegetationsbeständen
- Festsetzungen und Hinweise zum besonderen Artenschutz

Die künftig mögliche Bebauung und Versieglung des Planungsgebietes hat zunächst einen Funktionsverlust der Fläche als Lebens- und Teillebensraum für Tiere und Pflanzen zur Folge. Die in der konzeptionellen Ausgestaltung der Planung formulierten Maßnahmen und Festsetzungen kompensieren diese Verluste teilweise durch die Schaffung neuer Habitate.

Umweltmedium Boden

Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien

- Festsetzung von Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen als Höchstmaß
- Festsetzung von Materialien zur Oberflächenbefestigung
- Hinweis zum Schutz des Mutterbodens

Das Planungskonzept lässt in der Folge die teilweise Inanspruchnahme bisher unversiegelter Grundflächen durch die Errichtung von Gebäuden mit ihren zugehörigen untergeordneten Nebenanlagen sowie Zufahrten, Stellplätzen etc. zu. Für diese Flächen werden die natürlichen Bodenfunktionen stark eingeschränkt oder gehen gänzlich verloren. Bei Schachtungs- und anderen Bodenarbeiten sind deshalb unbedingt Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB). Baubedingte Belastungen des Bodens, z.B. solche, die durch Verdichtung oder Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen entstehen, sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

Umweltmedium Wasser / Grundwasser

- Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien
- Festsetzung von Grundflächen als Höchstmaß
- Festsetzung von Materialien zur Oberflächenbefestigung
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzungen zur intensiven Begrünung von Unterbauungen und Tiefgaragen, von Fassaden und Dachflächen

Durch die genannten Festsetzungen soll der Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebietes auf ein verträgliches Maß beschränkt und der Wasserhaushalt durch geeignete Maßnahmen reguliert werden. Da der Grundwasserspiegel recht hoch ansteht, ist nicht auszuschließen, dass Gebäude mit ihren Fundamenten oder Untergeschoßen in den Grundwasserkörper eingreifen.

Umweltmedium Klima und Luft

• Festsetzungen für das Anpflanzen sowie den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Fassadenbegrünung, Dachbegrünung

Bäume und Sträucher schützen in der Vegetationsperiode vor übermäßiger Einstrahlung und mildern bodennah die Temperaturextreme. Sie schaffen bereits auf kleinem Raum ein vergleichsweise großes Grünvolumen mit einem beträchtlichen Ausmaß verdunstender und Luftschadstoff bindender Oberfläche und bewirken damit eine positive Beeinflussung des Umweltmediums.

Umweltmedium (Landschafts-) / Ortsbild

- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- weitgehender Erhalt der Bäume entlang der Münchner Straße
- Definition einer durchgehenden Gebäudeflucht an der Münchner Straße und eines klaren Straßenraums

Die Realisierung des Vorhabens bewirkt eine grundlegende räumliche Verbesserung der Ortsmitte Karlsfelds, insbesondere des Straßenraums der Münchner Straße.

7.3 Eingriffsregelung

Hauptaufgabe des Folgenbewältigungsprogramms der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist die Ermittlung und Bewertung der nachteiligen Planfolgen für Natur und Landschaft. § 18 Abs. 1 BNatSchG (2010) sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB legt darüber hinaus fest, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

§ 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt die Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine maximale Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen, von der Anwendung der Eingriffsregelung frei, indem für diese Bebauungspläne unterstellt wird, dass die in der Planfolge zu erwartenden Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig waren. Ein Ausgleich ist demzufolge für den Bebauungsplan Nr. 97 a nicht erforderlich.

7.4 Belange des besonderen Artenschutzes

Zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigung durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Um Konflikte mit dem besonderen Artenschutzrecht, die möglicherweise sogar Vollzugshindernisse für den Bebauungsplan bilden könnten, auszuschließen, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Potentialabschätzung durchgeführt. Untersucht wurde die Betroffenheit von prüfungsrelevanten

Vogelarten und Fledermausarten, die in der Planfolge ihren bisherigen Lebensraum verlieren können. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich für die (potentiell) vorkommenden Vogel- und Fledermausarten der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht verschlechtert, da Ausweichmöglichkeiten in umliegende, mindestens gleichwertige Lebensräume bestehen. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Vermeidung, können somit in der Planfolge Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

8. Altlasten

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97 a liegen keine Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von bodengefährdenden Stoffen oder Altlasten vor, die eine Planung ver- oder behindern könnten.

9. Brandschutz

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

10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Durchführung von bodenordnenden Maßnahmen ist nicht vorgesehen.

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Weder im Plangebiet selbst noch im näheren städtebaulichen Umfeld befinden sich denkmalgeschützte Bauwerke. Im Planungsbereich können aber Bodendenkmäler vorhanden sein. Auf die Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG), insbesondere Art. 7 und 8 wird hingewiesen. Die ggf. notwendigen Untersuchungen können einen größeren Umfang annehmen und dadurch die Planungsphase deutlich verlängern und Kosten verursachen. Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind vom Planvorhaben der Gemeinde nicht betroffen.

12. Wesentliche Umweltwirkungen

In der Folge des Bebauungsplans Nr. 97 a sind keine erheblichen negativen Umweltwirkungen zu erwarten.

13. Sonstige abwägungsbedürftige Belange

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

14. Städtebauliche Kennzahlen

Fläche des Geltungsbereichs: davon:	F =	ca.	10.040 m²	100,0 %
Sondergebiet (SO)Verkehrsflächen, Bestand	F = F =	ca. ca.	6.090 m ² 3.950 m ²	60,7 % 39,3 %
bei einer höchstzulässigen GRZ von 0,6 zulässige Grundfläche im SO nach § 19.2 BauNVO	F =		3.654 m²	
einschließlich Überschreitung nach § 19.4 BauNVO (GRZ 0,8) zulässige Versiegelung im SO	F =		4.872 m²	
zulässige Gesamtversiegelung im Geltungsbereich	F =		8.822 m²	87,9 %

15. Verwendete Unterlagen

- Walraven-Lindl, Strunz, Gauß
 Das Bebauungsplanverfahren nach dem BauGB 2007, Berlin, 2007
- Regionalplan München, Stand 01.08.2005
- Müller-BBM
 Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. M81 690/1, Planegg, 30.06.2009
- Müller-BBM
 Festlegung vom Schallemissionskontingenten, Bericht Nr. M81 690/2, Planegg, 24.09.2009
- Müller-BBM
 Festlegung vom Schallemissionskontingenten, Bericht Nr. M81 690/3, Planegg, 17.06.2010
- Ingenieurbüro Vössing,
 Verkehrsgutachten, München, 15.03.2010
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation
 Digitale Flurkarte, Luftbild, Standortkundliche Bodenkarte, München
- CIMA Beratung+Management GmbH, Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Karlsfeld, Untersuchungsbericht, München, Mai 2009
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlsfeld, Entwurf, topos Becker-Nickels+Steuernagel Architekten GmbH, München, 26.11.2009
- Landschaftsplan der Gemeinde Karlsfeld, Entwurf
 Luska, Karrer und Partner, Landschaftsarchitekten, Dachau, November 2004
- DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989, Beuth-Verlag, Berlin
- DIN 18195, Bauwerksabdichtungen, Ausgabe Juni 2008, Beuth-Verlag, Berlin
- DIN 45691, Geräuschkontingentierung, Ausgabe Dezember 2006, Beuth-Verlag, Berlin
- DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, Ausgabe Mai 1987, Beuth-Verlag, Berlin