



Gemeinde Karlsfeld
Landkreis Dachau

Bebauungsplan Nr. 90B 1. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a BauGB

Auftraggeber: Gemeinde Karlsfeld
vertreten durch
den 1. Bürgermeister

Gartenstraße 7
85757 Karlsfeld

Planverfasser: **TB | MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: **Adrian Merdes**
Helena Blaschke

Datum: 06.05.2026

1. Gegenstand und Anlass der Planung

Der Bebauungsplan 90B wurde in enger Abstimmung mit dem damaligen Investor entwickelt und am 14.05.2020 rechtskräftig. Ziel war u.a. eine Ergänzung der zentralen Bereiche von Karlsfeld mit attraktiven öffentlichen Räumen und einer urbanen Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen.

Bevor es zu einer Umsetzung der Planung kam, erfolgte ein Wechsel des Projektträgers. Im Zuge der Realisierungsplanung durch die Firma CG Elementum AG ergaben sich verschiedene Kollisionen mit den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und den konzeptionellen Grundlagen. Da der Umfang der Planänderungen nicht mehr über das Instrument der Befreiungen abzarbeiten war und die Gemeinde die Vereinbarkeit der Planung mit den kommunalen Zielen sicherstellen möchte, wurde ein Änderungsverfahren erforderlich. Der Gemeinderat Karlsfeld hat sich intensiv mit der Vereinbarkeit der angestrebten Bebauung und der kommunalen Planungsziele auseinandergesetzt und in seiner Sitzung vom 19.05.2022 beschlossen, für das Gebiet "westl. der Münchner Straße, nördl. des Heizkraftwerks, entlang der Nibelungenstraße" den Bebauungsplan Nr. 90B zu ändern.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90B im Jahr 2020 wurden bereits Fachgutachten erstellt und im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Fachgutachten wurden anhand der neuen Planungskonzeption auf Ihre Aktualität hin geprüft und bei Bedarf aktualisiert.

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2020 erfolgte die Eingriffsbewertung durch das Büro PAN. Da die 1. Änderung des Bebauungsplans keine relevanten Unterschiede zur Rechtskräftigen Fassung des BP Nr. 90B hervorruft, gilt die Eingriffsbewertung weiter fort.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Jahr 2019 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (PAN Planungsbüro für angewandten Naturschutz GmbH), die zu dem Ergebnis kam, dass dem Bebauungsplan keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Bedenken entgegenstehen. Durch die nun geplanten Änderungen sind keine Auswirkungen auf den speziellen Artenschutz zu erwarten.

Das geänderte Planungskonzept wurde durch das Büro BGD ECOSAX auch im Hinblick auf die Auswirkungen auf das Grundwasser überprüft und ein aktualisiertes Gutachten erstellt. Laut Stellungnahme des Fachgutachters ist weiterhin davon auszugehen, dass keine negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten sind. Die entstehenden Auswirkungen können im Rahmen der technischen Regelwerke und unter Einhaltung des allgemein anerkannten Stands der Technik beherrscht werden. Im weiteren Planungsprozess wird eine wasserwirtschaftliche Begleitung sowie eine kontinuierliche Überwachung des Grundwasserstandes empfohlen.

Bereits für die bisherige Fassung des Bebauungsplanes Nr. 90B erfolgten schalltechnische Untersuchungen. Für die vorliegende 1. Änderung wurden die Ergebnisse anhand der geänderten Konzeption und aktualisierten Vorgaben der technischen Regelwerke aktualisiert. Die

Immissionsgrenzwerte zu Verkehrsgeräuschen und Gewerbegeräuschen werden im Plangebiet teilweise überschritten. Daher wurden weitere Schallschutzmaßnahmen festgesetzt und entsprechend der aktuellen Konzeption angepasst. Zur Einhaltung der Lufthygiene wurde die erforderliche Schornsteinhöhe auf 29,5 m angehoben.

Für den Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erstellt, der im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans aktualisiert wurde.

3. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende wesentlichen Stellungnahmen bezüglich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90B eingebracht:

Zu Nachbarschaftlichen Belangen im MU4 sowie im MU3/MU5 wurden Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zur Einhaltung von Abstandsflächen sowie zum Lärmschutz bei Stellplätzen abgegeben. Weitere Anmerkungen aus der Öffentlichkeit bezogen sich u.a. auf die Gestaltung bzw. Umsetzung von Grünflächen und Begrünungsmaßnahmen, Seniorengerechte Wohnformen, die (barrierefreie) Gestaltung von Verkehrsflächen sowie die Ertüchtigung des Kreuzungsbereichs Münchner Straße. Zur Klarstellung wurden weitere Ausführungen in der Begründung ergänzt sowie das Plankonzept und Immissionsgutachten aktualisiert.

3.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Nachfolgend werden die wesentlichen Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zusammengefasst wiedergegeben.

Vom Landratsamt Dachau (LRA), Rechtliche Belange, wurden Anregungen zur Präzisierung von Festsetzungen in der Planzeichnung vorgebracht, u.a. zur räumlichen Eingrenzung der oberirdischen Stellplätze und Durchgrünungsmaßnahmen. Darüber hinaus wurde vom LRA auf Unklarheiten, u.a. zur Stellplatzzahl, hingewiesen. Das Baukonzept wurde daraufhin konkretisiert, die textlichen Festsetzungen wurden als ausreichend erachtet. In der Begründung wurden zur Klarstellung weitere Ausführungen ergänzt.

Vom LRA, Technischer Umweltschutz wurde angemerkt, dass eine Erhöhung der Kamine erforderlich ist nach TA Luft in Verbindung mit BImSchG. Dies wurde in den Planunterlagen berücksichtigt und entsprechende Ausführungen in der Begründung ergänzt. Darüber hinaus wurden Hinweise zur Schalltechnischen Untersuchung vorgebracht und das Gutachten sowie die Planunterlagen daraufhin aufeinander abgestimmt und angepasst. Hinweise zum Parksuchverkehr bzw. zur Anlieferung und Berücksichtigung der geplanten Nutzungen im MU5 wurden zur Kenntnis genommen und in den Planunterlagen bereits ausreichend berücksichtigt. Anregungen zur Festlegung von Anlieferzonen wurden als nicht erforderlich erachtet. Redaktionelle Anpassungen zu Darstellungen auf dem Planblatt wurden als Hinweise übernommen. Die Festsetzungen zum Immissionsschutz sowie die Ausführungen in den Schalltechnischen Untersuchungen wurden in Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde für

den Entwurf überprüft und in den Planunterlagen bzw. der als Anlage beigefügten schalltechnischen Untersuchungen ergänzt. Weitere redaktionelle Anregungen zur Begründung des Bebauungsplans wurden übernommen.

Von der Handwerkskammer wurde ein Hinweis zur Berücksichtigung bestehender Gewerbebetriebe und möglicher Immissionskonflikte vorgebracht. Der Hinweis wurde in der aktualisierten schalltechnischen Untersuchung und den Planunterlagen berücksichtigt. In den Planunterlagen wurde darüber hinaus nach der Stellungnahme des Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ein Hinweis zu möglichen landwirtschaftlichen Emissionen ergänzt.

Entsprechend der Stellungnahme des LRA, Untere Naturschutzbehörde, wurden die Pflanzlisten erweitert sowie eine Festsetzung zur insektenfreundlichen Straßenbeleuchtung in die Planunterlagen aufgenommen.

Vom Bund Naturschutz wurden erhebliche Bedenken gegen die Planung gemeldet, insbesondere zur Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr durch die geplante Bebauung sowie die Gestaltung des Kreuzungsbereichs Münchner Straße/ Gartenstraße. Die Bedenken wurden jedoch nicht geteilt, da die genannten Themen bereits ausreichend in den Planunterlagen berücksichtigt wurden. Weitere Bedenken zur Umsetzung und unzureichenden Vorgaben bezüglich der Grünordnungsmaßnahmen wurden berücksichtigt, indem die Grünordnung im Bauungskonzept konkreter dargestellt und weitere Aussagen in der Begründung ergänzt wurden.

Das SG Umwelt der Gemeinde Karlsfeld hat auf Unklarheiten bei den Festsetzungen zur Grünordnung verwiesen, die in den Planunterlagen zur Klarstellung angepasst wurden. Darüber hinaus wurde auf Anregung des SG Umwelt eine Festsetzung zum Erhalt von Bäumen während der Bauphase ergänzt. Weitere Hinweise zur Anzahl der festgesetzten Bäume wurden zur Kenntnis genommen und auf die laufende Planungskonzeption verwiesen.

Hinweise zur Abfallentsorgung, insbesondere zur Dimensionierung der Abfallsammelstellen und Zufahrtswegen, (Stellungnahme LRA, Kommunale Abfallwirtschaft) sowie Vorgaben zum abwehrenden Brandschutz (Stellungnahme LRA, Brandschutzdienststelle), wurden als Hinweise in der Begründung ergänzt und bei der Konzeption berücksichtigt.

Die Regierung von Oberbayern – Wohnungswesen hat allgemeine Hinweise zum geförderten Wohnungsbau vorgebracht, u.a. zur Berücksichtigung von privaten Freiräumen und die Gestaltung von Dachflächen. In den Planunterlagen wurde eine extensive Dachbegründung festgesetzt, die weiteren Hinweise sind in der Planung berücksichtigt, ein Hinweis zur sozialen Wohnungsbauförderung wurde in der Begründung ergänzt.

Das Staatliche Bauamt hat u.a. darauf hingewiesen, dass keine weiteren Zufahrten von den Grundstücken auf die Bundesstraße zulässig sind, von der Straße Emissionen ausgehen und Vorgaben zu Sichtflächen im Kreuzungsbereich einzuhalten sind. Die Vorgaben zu Sichtflächen wurden als Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen und darüber hinaus auf die Erschließungsplanung verwiesen.

Entsprechend der Stellungnahme der Gemeindewerke, Gemeinde Karlsfeld, wurden in die Begründung Vorgaben zur Entwässerung und Versorgung des Gebietes, u.a. mit Fernwärme und Wasser, als Hinweise mit aufgenommen.

Die Vodafone GmbH hat Hinweise zu vorhandenen Telekommunikationsanlagen vorgebracht, die in der Begründung ergänzt wurden. Diese sowie weitere Hinweise zu vorhandenen Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Zuge der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen bezüglich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90B eingegangen.

4.2 Behördenbeteiligung

Nachfolgend werden die wesentlichen Einwendungen im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung zusammengefasst wiedergegeben.

Das Landratsamt Dachau, Rechtliche Belange, hat auf Unklarheiten bei den Planzeichen und in der Begründung hingewiesen, die im Zuge der Abwägung beantwortet wurden und eine redaktionelle Klarstellung auf dem Planblatt nach sich zogen. Weitere Klarstellungen in den Planunterlagen sowie die Ergänzung des Planzeichens zum Anpflanzen im gesamten Quartier wurden als nicht notwendig erachtet. Auf Anregung des LRA, Rechtliche Belange, wurden die Präambel und Aussagen zur Bestandssituation in der Begründung aktualisiert.

Vom Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde, wurden Anregungen zur Pflanzliste und Straßenbegleitgrün vorgebracht. Die jeweiligen Festsetzungen wurden jedoch als ausreichend erachtet, weshalb keine Änderung der Planunterlagen veranlasst wurde.

Vom Landratsamt, Technischer Umweltschutz, wurden mehrere Anregungen für die Aufnahme weiterer Festsetzungen zum Immissionsschutz vorgebracht. Diese bezogen sich auf Vorgaben zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme im Plangebiet sowie zu Schallschutzmaßnahmen für Verkehrslärm nördlich der Münchner Straße, Schlafräume oberhalb der Tiefgaragen-Einfahrten sowie zu An- und Ablieferungsbereichen. Eine Aufnahme der Festsetzungen in die Planunterlagen wurde als nicht notwendig erachtet. Die Themen werden bereits ausreichend durch die bestehenden Festsetzungen und Gutachten abgedeckt. Darüber hinaus wurden Anpassungen/ Konkretisierungen von bestehenden Festsetzungen angeregt. Die bestehenden Festsetzungen, insb. zu den einzelnen farblich gekennzeichneten Fassaden und Grundstücksgrenzen mit Festsetzungen zum Immissionsschutz je nach Lärmpegel wurden jedoch als ausreichend erachtet. Bis auf die Ergänzung eines Hinweises zum Nachweis der ausreichenden Luftschalldämmung wurden keine Anpassung der Satzung vorgenommen. In der Begründung bzw. dem Umweltbericht wurden redaktionelle Anmerkungen aufgenommen.

In der Begründung wurden Hinweise zum Brandschutz (Stellungnahme LRA Dachau, Brandschutzdienststelle), zu vorhanden Erdgasleitungen (Stellungnahme Stadtwerke München), zur Verwendung von Materialien mit reduzierter stofflicher Belastung für Dach- und Dichtungsbahnen (Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt München) sowie zu Altlastenverdachtsflächen (Stellungnahme Landratsamt Dachau, Umweltrecht) ergänzt.

Der Anregung der Stadt München, BA 23 Allach-Untermenzing zur Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen auf das Straßennetz in Allach wurde nicht gefolgt, da die Auswirkungen auf das Straßennetz in Allach als sehr gering eingestuft wurden.

5. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans 90B. Der räumliche Geltungsbereich wurde dabei nicht angepasst. Die städtebauliche Dichte wurde lediglich geringfügig angepasst. Die Änderung ermöglicht eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes durch den neuen Vorhabenträger. Planungsalternative ist die Beibehaltung der bisherigen Planung, wodurch sich die Umsetzbarkeit der angestrebten Planung erschwert hätten. Es bestehen darüber hinaus keine vergleichbaren Planungsalternativen zum Standort.

aufgestellt:

Nürnberg, 06.05.2026

TB|MARKERT

Adrian Merdes

Stadtplaner ByAK