

NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 11

Sitzung am: Mittwoch, 14. November 2018

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 20:39 Uhr

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 19.09.2018
2. Bericht über die Sanierung des Hauptkanals 2018 in der Gagfa-Siedlung und die Ergebnisse der Kamerabefahrung der Anschlusskanäle in dem Gebiet
3. Antrag der SPD-Fraktion vom 24.08.2018 zur Ausweisung der Straße "An der Wögerwiese" entweder als Fußgängerzone oder als verkehrsberuhigte Bereich
4. Anfrage von Herrn Neumann (Bündnis für Karlsfeld) bezüglich der Schulzufahrt Mittelschule sowie Baustellenzufahrt Grundschule
5. Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau einer Wohneinheit und Errichtung eines Nebengebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 830/28, Gemarkung Karlsfeld, Moosweg 17 r
6. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle mit Hackschnitzelheizung zur Heu- und Grummettrocknung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 434, Gemarkung Karlsfeld, Waldschwaigweg 15
7. Bebauungsplan Nr. 113 "Am Burgfrieden Süd"
 - Behandlung der während des Verfahrens nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
 - Billigungsbeschluss
8. Bekanntgaben und Anfragen

Bau- und Werkausschuss
14. November 2018
Nr. 111/2018
Status: öffentlich

Niederschriftauszug

**Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom
19.09.2018**

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 19.09.2018 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	10
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0

EAPI.Nr. 0242.212

Bau- und Werkausschuss
14. November 2018
Nr. 112/2018
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Bericht über die Sanierung des Hauptkanals 2018 in der Gagfa-Siedlung und die Ergebnisse der Kamerabefahrung der Anschlusskanäle in dem Gebiet

Sachverhalt:

Herr Mikosch vom Ingenieurbüro ISAS berichtet über die Erkenntnisse und durchgeführten Maßnahmen und zeigt auf, welche weiteren Maßnahmen zur Fremdwasserreduzierung getroffen werden müssen.

Im Jahr 2018 wurde in der Gagfa-Siedlung der Hauptkanal durch die GWK saniert, die letzten Restarbeiten werden noch dieses Jahr abgeschlossen. Die Problematik des eindringenden Grundwassers = Fremdwasser konnte in diesem Gebiet im Hauptkanal erfolgreich abgestellt werden. Eine in diesem Jahr durchgeführte Kamera-Befahrung in diesem Gebiet hat erhebliche Schäden in den Anschlusskanälen aufgezeigt. 99 % aller untersuchten Anschlusskanäle wiesen Schäden auf. Bei einigen Anschlusskanälen war ein erheblicher Fremdwasserzulauf feststellbar.

EAPI.Nr. 6321

Niederschriftauszug

Antrag der SPD-Fraktion vom 24.08.2018 zur Ausweisung der Straße "An der Wögerwiese" entweder als Fußgängerzone oder als verkehrsberuhigte Bereich

Sachverhalt:

Darstellung des Sachverhaltes bis heute:

Die Straße „An der Wögerwiese“ wird in der Begründung des Bebauungsplanes 83 b als Verbindungsstraße zwischen der Garten- und Pfarrer-Mühlhauser-Straße festgesetzt. Zudem leitet sie in ihrer Lage über zu späteren Entwicklungsflächen südöstlich der Pfarrer-Mühlhauser-Straße mit einer möglichen Weiterführung bis zur Krenmoosstraße. Sie war ursprünglich verkehrsrechtlich als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich (Tempo 20) vorgesehen. Weil damals in Aussicht gestellt war, dass für solche Geschäftsbereiche künftig auch Tempo 10 angeordnet werden kann, wurde die Geschwindigkeit für die Zone auf 10 km/h beschränkt. Im neuen bundeseinheitlichen Verkehrszeichenkatalog wurde das Zeichen dann aber doch nicht aufgenommen. Weil eine Geschwindigkeit von 20 km/h aber als zu hoch angesehen wurde, ist die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 10 km/h als sogenanntes Streckenverbot angeordnet worden. Das ist möglich, weil es sich bei der Straße „An der Wögerwiese“ um eine gerade Straße handelt, die nicht verzweigt ist. Um die Auffälligkeit des Verkehrszeichens zu erhöhen wurde es ausnahmsweise auf eine weiße Trägerplatte aufgebracht. Das Parken ist in der Straße „An der Wögerwiese“ nur in gekennzeichneten Flächen mit Parkscheibe für 30 Minuten erlaubt.

Verkehrsberuhigter Bereich:

In einem verkehrsberuhigten Bereich gelten nach der StVO folgende Ge- und Verbote:

1. Wer ein Fahrzeug führt muss mit Schrittgeschwindigkeit fahren.
2. Wer ein Fahrzeug führt darf den Fußgängerverkehr weder gefährden noch behindern; wenn nötig, muss gewartet werden.
3. Wer zu Fuß geht, darf den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
4. Wer ein Fahrzeug führt, darf außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen nicht parken, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen und zum Be- und Entladen.
5. Wer zu Fuß geht, darf die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen; Kinderspiele sind überall erlaubt.

Nach der verbindlichen Verwaltungsvorschrift zu den Verkehrszeichen 325 / 326 StVO (verkehrsberuhigter Bereich) dürfen die Zeichen nur in Straßen mit sehr geringem Verkehr angeordnet werden, die Aufenthaltswirkung muss überwiegen. Durch ihre besondere Gestaltung muss der Eindruck vermittelt werden, dass die Aufenthaltswirkung überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat. In der Regel ist ein niveaugleicher Ausbau für die ganze Straßenbreite erforderlich.

Mit Ausnahme von Parkflächenmarkierungen sollen in verkehrsberuhigten Bereichen keine weiteren Verkehrszeichen angeordnet werden. Auch Zeichen 314 StVO (Parkplatz) sollen nicht angeordnet werden.

Die Straße „An der Wögerwiese“ erschließt die Tiefgarage von drei großflächigen Märkten sowie mehrere kleine Geschäfte und die Tiefgaragen der Anwohner der Neuen Mitte Karlsfeld für den Fahrzeugverkehr hauptsächlich aus den nördlich und westlich der Neuen Mitte gelegenen (Wohn-)Bereichen von Karlsfeld. Hierbei handelt es sich um einen relativ

großen Einzugsbereich. Somit kann für diese Straße nicht von „sehr geringem Verkehr“ ausgegangen werden.

Die Straße verläuft von der Gartenstraße her mit einem großzügigen Einfahrtsbereich mit einer Breite von knapp sechs Meter geradlinig 110 m bis zur Pfarrer-Mühlhauser-Straße. Die Straße ist durch abgesenkte Bordsteine, Entwässerungsrinnen, Pfosten und Betonwürfeln von den Fußgängerbereichen (Fußgängerzone und Gehwege), im hinteren Bereich sogar durch einen Hochbord, abgegrenzt. Durch diesen Ausbau lässt sich nicht auf eine Mischfläche, auf der die Aufenthaltsfunktion überwiegt schließen. Schon gar nicht wird mit spielenden Kindern gerechnet, was in verkehrsberuhigten Bereichen ausdrücklich zulässig ist. Unter den gegebenen Umständen wird hier von einer Gefährdung ausgegangen. Alleine durch die Beschilderung mit den Zeichen 325 / 326 StVO kann diese nicht beseitigt werden.

Fußgängerzone:

Die Anordnung einer Fußgängerzone beinhaltet das Verbot für jeglichen Fahrzeugverkehr innerhalb dieses Bereiches - einschließlich des Fahrradverkehrs. Voraussetzung ist eine straßenrechtliche Teileinziehung der Straße, eventuell mit Freigabe für bestimmte Verkehrsarten zu bestimmten Zeiten. Bauliche Maßnahmen zur Sperrung der Straße „An der Wögerwiese“ wie Pfosten, absenkbare Poller, o. ä. wären vorzusehen.

Unter den genannten Voraussetzungen wäre die Anordnung einer Fußgängerzone, eventuell mit Einschränkungen, theoretisch möglich.

Es muss aber berücksichtigt werden, dass es sich bei der Straße „An der Wögerwiese“, wie oben unter „verkehrsberuhigter Bereich“ erläutert, um eine Erschließungsstraße für die Märkte und Geschäfte, zumindest aus den nördlich und westlich der Neuen Mitte gelegenen (Wohn-) Bereiche von Karlsfeld handelt. Eine Umfahrung der Neuen Mitte über die Garten-, Münchner- und Pfarrer-Mühlhauser-Straße würde zusätzlichen Verkehr verursachen.

Zu beachten sind auch eventuell geschäftsschädigende Auswirkungen für das ansässige Gewerbe. Die Gewerbetreibenden sollten vor Einführung einer solchen Regelung angehört werden.

Ein weiterer zu berücksichtigender Punkt ist, wie ebenfalls oben bei „verkehrsberuhigter Bereich“ ausgeführt, die in der Begründung zum Bebauungsplan 83 b ausgeführte Überleitung zu späteren Entwicklungsflächen südöstlich der Pfarrer-Mühlhauser-Straße mit einer möglichen Weiterführung bis zur Krenmoosstraße. Eine Fußgängerzone in der Straße „An der Wögerwiese“ würde dies blockieren.

Fazit:

Bei Betrachtung der Voraussetzungen und der Auswirkungen eines verkehrsberuhigten Bereiches sowie einer Fußgängerzone für die Straße „An der Wögerwiese“ sollte von beiden Maßnahmen abgesehen werden.

Beim verkehrsberuhigten Bereich (Schrittgeschwindigkeit) sind die Unterschiede zur bestehenden Regelung (10 km/h Streckenverbot) in Bezug auf die Geschwindigkeit nur marginal. Während aber andere Auswirkungen wie spielende Kinder auf der Straße bei regem Verkehr Gefährdungspotenzial haben.

Mit Einführung einer Fußgängerzone in der Straße „An der Wögerwiese“ wird eine mögliche künftige städtebauliche Variante blockiert. Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb der in der Straße angesiedelten Märkte und Geschäfte sind nicht auszuschließen

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt den Antrag auf Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches oder einer Fußgängerzone in der Straße „An der Wögerwiese“ abzulehnen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	2

EAPI.Nr. 1402.0

Niederschriftauszug

Anfrage von Herrn Neumann (Bündnis für Karlsfeld) bezüglich der Schulzufahrt Mittelschule sowie Baustellenzufahrt Grundschule

Sachverhalt:

Die Schulzufahrt zur Mittelschule wurde bedingt durch den Neubau der Grundschule an der Einmündung von der Krenmoosstraße für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt. Freigegeben sind Anlieger (wegen Bewohnern rückwärtig Kindergarten St. Anna), Bus- und Baustellenverkehr. Die Buswendeschleife ist verkürzt worden, hier gilt Haltverbot. Eltern sehen sich als Anlieger und befahren das Areal trotzdem. Dadurch entstehen Gefahrensituationen.

Zur Unterbindung dieser Situation wurden in Höhe des ehemaligen Fußgängerüberweges zwischenzeitlich beidseitig links und rechts der Fahrbahn Zeichen 267 StVO (Verbot der Einfahrt) mit Zusatzzeichen „Lieferverkehr frei“ angebracht. Die Situation wird morgens auch von der Polizei kontrolliert. Voraussichtlich Ende November / Anfang Dezember 2018 ist die hintere Schranke an diese Stelle vorversetzt.

Die eigentliche Baustellenzufahrt erfolgt über die Sesamstraße. Hier wurde im Rahmen eines Ortstermins mit der Polizei, der Sicherheits- und Gesundheitskoordinatorin (SiGeKo) der Baustelle und dem Planer vereinbart, dass wegen des querenden Geh- und Radweges zur Carolinenbrücke durch die Baufirma folgende Maßnahmen zu veranlassen sind:

- Ausschneiden bzw. beseitigen des Bewuchses zur Verbesserung der Sichtbeziehungen zwischen Radfahrern und Baustellenverkehr.
- Zeichen 206 StVO (Halt. Vorfahrt gewähren) mit Zusatzzeichen „Radverkehr kreuzt von rechts und links“ für den Baustellenverkehr aus beiden Richtungen.
- Zeichen 101 StVO (Gefahrenstelle) mit Zusatzzeichen „Baustellenverkehr“ für den Geh- und Radweg aus beiden Richtungen.
- Gute Ausleuchtung der Querungsstelle.

Regelmäßige Instruktionen an die Firmen der Lkw-Fahrer durch die SiGeK

Beschluss:

Mit dem Vorgehen der Verwaltung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

EAPI.Nr. 1402.0

Bau- und Werkausschuss
14. November 2018
Nr. 115/2018
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau einer Wohneinheit und Errichtung eines Nebengebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 830/28, Gemarkung Karlsfeld, Moosweg 17 r

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 8 – „Augustenfelder Weg“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt hinsichtlich der überbaubaren Flächen gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, im Übrigen nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA (§ 4 BauNVO).

Das Grundstück ist im nördlichen Bereich mit einem Zweifamilienhaus bebaut. Der Bestand soll an der Südseite mit einem Zwischenbau (E, Grundfläche 5,00 m auf 5,20, Wandhöhe 4,15 m, Flachdach) um eine weitere Wohneinheit erweitert werden (E + 1, Hauptgrundfläche: 7,81 m auf 14,80 m/16,00 m, Wandhöhen 3,00 m bzw. 6,00 m, Flachdach, das Obergeschoss ist im Westen um 1,80 m und im Osten um 3,00 m zurückversetzt). Die Stellplätze werden als 2 offene Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

Das Vorhaben überschreitet im Osten und Süden die festgesetzten überbaubaren Flächen. Die hierfür notwendige Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann erteilt werden. Es liegen bereits mehrere Bezugsfälle vor.

Das Vorhaben fügt sich im Übrigen in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Stellplatzsatzung ist eingehalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau der Wohneinheit an ein bestehendes Wohngebäude und die Errichtung eines Nebengebäudes wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt zu folgender Befreiung:

- teilweise Überschreitung der Baulinien im Süden und Osten durch den Anbau und das Nebengebäude.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

EAPI.Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
14. November 2018
Nr. 116/2018
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle mit Hackschnitzelheizung zur Heu- und Grummettrocknung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 434, Gemarkung Karlsfeld, Waldschwaigweg 15

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt sowie bestehende Gehölzstrukturen. Östlich angrenzend befinden sich „Flächen mit besonderer Bedeutung und Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die primär unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten zu entwickeln sind, Potential für Ausgleichsflächen und –Maßnahmen“.

Die Lagerhalle (Grundfläche von 60 m x 22 m (+Dachüberstand 2 x 5 m), Wand- / Firsthöhe 7 m / 10 m, Satteldach 15° Dachneigung) wird auf dem bebauten Grundstück in der nordöstlichen Ecke erreicht.

Es wird angenommen, dass da Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert ist.

Öffentliche Belange (u. a. Darstellung Flächennutzungsplan > § 35 Abs. 3 BauGB) stehen nicht entgegen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle mit Hackschnitzelheizung zur Heu- und Grummettrocknung wird unter der Maßgabe erteilt, dass das Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert ist und dem landwirtschaftlichen Betrieb dient sowie betrieblich an diesem Standort auch als notwendig erkannt wird und sinnvoll ist.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen auf dem Grundstück sind zu erhalten.

Die Halle ist weiter nach Westen zu verschieben oder ggf. zu verkleinern, um darüber hinaus einen entsprechenden Abstand zu den "Flächen mit besonderer Bedeutung und Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild" einzuhalten.

Das Vorhaben ist entsprechend einzugrünen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

EAPI.Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
14. November 2018
Nr. 117/2018
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Bebauungsplan Nr. 113 "Am Burgfrieden Süd"
- Behandlung der während des Verfahrens nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- Billigungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 12.09.2017 beschlossen, für den Bereich „Am Burgfrieden Süd“ einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen. Ziel war es, die bestehende Bebauung zu legalisieren sowie in Grenzen weiteres Baurecht zu schaffen. Das weitere Verfahren wurde gem. § 2 Nr. 8 der Geschäftsordnung auf den Bauausschuss übertragen.

Zudem wurde bereits am 12.09.2017 ein Änderungsbeschluss des Flächennutzungsplans betreffend das vorliegende Gebiet gefasst. Dadurch, dass das Bebauungsplanverfahren im Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt werden kann, ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans nicht mehr erforderlich. Dieses Verfahren wird nicht weiter verfolgt und im Gemeinderat zum Abschluss gebracht.

In der Zeit vom 25.06.2018 bis einschließlich 27.07.2018 fand die frühzeitige Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs.1 bzw. § 3 Abs. 1 BauGB statt.

Über die während dieser Zeit eingegangenen Stellungnahmen ist nun zu entscheiden.

Anregungen haben vorgebracht:

A Behörden

1 Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht werden:

- Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
(Schreiben vom 27.07.2018)
- Regierung von Oberbayern Höherer Landesplanungsbehörde
(Schreiben vom 28.06.2018)
- Regionaler Planungsverband München
(Schreiben vom 02.07.2018)
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau
(Schreiben vom 19.06.2018)
- Staatliches Bauamt Freising
(Schreiben vom 23.07.2018)

- Große Kreisstadt Dachau
(Schreiben vom 25.06.2018)
- Gemeinde Bergkirchen
(Schreiben vom 22.06.2018)
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
(Schreiben vom 18.07.2018)
- PV Karlsfeld, Sankt Anna/Sankt Josef
(Schreiben vom 30.06.2018)
- Kirchenpfleger, Sankt Anna
(Schreiben vom 25.06.2018)
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck
(Schreiben vom 10.07.2018)
- Erzbischöfliches Ordinariat
(Schreiben vom 19.07.2018)
- Tennet
(Schreiben vom 19.06.2018)
- Vodafone Kabel Deutschland
(Schreiben vom 30.07.2018)
- Pfarrer Bernhard Rümmler
(Schreiben vom 30.06.2018)
- Gemeinde Oberschleißheim
(Schreiben vom 27.08.2018)

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben:

1.1. Landratsamt Dachau:

Fachbereich: Technischer Umweltschutz, (Schreiben vom 25.06.2018)

Gewerbelärm

Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung vom 08.11.2017 können die für allgemeine Wohngebiete (WA) in der TA Lärm genannten Immissionsrichtwerte von 55 / 40 dB(A) tags / nachts, aufgrund der Vorbelastung durch die angrenzenden Gewerbegebiete, nicht eingehalten werden. In der schalltechnischen Untersuchung werden zwei Varianten zur Problemlösung vorgeschlagen.

Variante 1:

In der schalltechnischen Untersuchung werden als "Variante 1" Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden im Plangebiet zur Festsetzung

vorgeschlagen. Die Schallschutzmaßnahmen enthalten die Forderung, an allen Fassadenseiten mit Überschreitung der WA-Werte, schutzbedürftige Räume mit nicht offenbaren Fenstern auszustatten. D. h. an fünf Wohnhäusern wären jeweils drei Fassadenseiten mit nicht offenbaren Fenster auszustatten, an weiteren vier Wohnhäusern jeweils zwei Fassadenseiten. Diese Variante wurde im Satzungsentwurf von der Gemeinde gewählt. Bei dieser Variante werden die Immissionsrichtwerte für ein WA an den noch übrigen Immissionsorten im Plangebiet eingehalten und die in Nr. 1 der Begründung aufgeführte Gemengelage mit herabgesetztem Schutzanspruch ist dann anzutreffend. Allerdings stellt sich die Frage welche Lärmschutzmaßnahmen zu treffen sind, falls ein Wohngebäude nicht exakt an der südlichen oder nördlichen Baugrenze errichtet wird. Hier müsste erneut berechnet werden, an welchen Fassadenseiten schutzbedürftige Räume mit nicht offenbaren Fenstern auszustatten sind. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan ist erforderlich.

Variante 2:

In Nr. 6.7 der TA Lärm wird explizit auf das Aneinandergrenzen von gewerblich genutzten und zum Wohnen dienenden Gebieten eingegangen. Demnach können die Immissionsrichtwerte für die zum Wohnen dienenden Gebiete auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Da bisherige Genehmigungen der angrenzenden gewerblichen Nutzungen in Bezug auf das Plangebiet lediglich auf die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes im Außenbereich abstellten und deshalb der Schutzanspruch auf die Werte eines allgemeinen Wohngebietes bisher nicht gegeben war, erscheint die Festsetzung eines Zwischenwertes entsprechend einer Gemengelage aus fachlicher Sicht vertretbar. Der schalltechnischen Untersuchung entsprechend sind maximal Beurteilungspegel von 56,5 dB(A) tags und 41,6 dB(A) nachts im Plangebiet zu erwarten. Somit wäre eine Festsetzung zulässiger "Zwischenwerte" in Höhe von 57 / 42 dB(A) möglich. Die in Variante 1 genannten Lärmschutzmaßnahmen wären dann obsolet. Eine ausführliche Begründung zur Festsetzung der Zwischenwerte wäre dagegen erforderlich.

Wir bitten in eigener Zuständigkeit die juristischen Möglichkeiten zur Festsetzung von Zwischenwerten, soweit Variante 2 gewählt werden soll, zu prüfen.

Hinweis: Der Dachdeckerbetrieb auf dem Grundstück Flur-Nr. 3734 wurde bei der Ermittlung der Vorbelastung im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigt. Dies ist vertretbar, wenn die vom Dachdeckerbetrieb ausgehenden Lärmemissionen so reduziert werden, dass an den unmittelbar benachbarten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte von 54 / 39 dB(A) tags / nachts eingehalten werden. Aus fachlicher Sicht ist deshalb eine Genehmigung mit Lärmschutzauflagen erforderlich, um dies sicherzustellen.

Betriebsbereich:

Das Plangebiet liegt in einem Abstand von ca. 1100 m zu einem Betriebsbereich gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG der Firma MTU. Wir bitten deshalb zu prüfen, ob gemäß § 50 BImSchG Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU im vorgenannten Betriebsbereich auf benachbarte Schutzobjekte gemäß §3 Abs. 5d BImSchG, insbesondere auf das

Plangebiet, zu besorgen sind. Wir empfehlen eine entsprechende Erläuterung, inwieweit der erforderliche Achtungsabstand eingehalten wird, in die Begründung aufzunehmen.

Rechtsgrundlagen:

Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf §§ 22, 50 BImSchG in Verbindung mit der TA Lärm sowie Art. 13 Seveso-III-RL.

Abwägung:

Zu Gewerbelärm:

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden zwei Varianten vorgeschlagen, um mit der Vorbelastung durch den Gewerbelärm umzugehen. Im Rahmen des weiteren Verfahrens soll sich auf eine dieser Varianten festgelegt und diese entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt werden. Vorteil der Regelung nach Variante 2 ist die einfachere Anwendung im Vollzug. Da in Variante 1 die Maßnahmen auf bestimmte Standorte der Gebäude berechnet sind, ist bei einem Abweichen von diesen Standorten eine Neuberechnung als Nachweis erforderlich. Dies ist in den Festsetzungen so festzuhalten.

Je nach Wahl der Variante ist die Planung wie folgt zu ergänzen:

Im Falle der Variante 1 (Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden) ist für die Gebäude im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ein Schallschutznachweis nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erstellen. Dieser muss rechnerisch nachweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung aller Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm, abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel (Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2016-07: „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) bei den Fassaden der geplanten Wohnungen bzw. zu sanierenden Gebäuden eingehalten sind.

Bei Wahl der Variante 1 ist die Satzung des Weiteren wie folgt zu ergänzen:

„Ist im Baugenehmigungsverfahren zu einem Wohngebäude im Bebauungsplangebiet mit der Bezeichnung „Am Burgfrieden Süd“ ein anderer Standort auf den jeweiligen Grundstücken als in der Schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer 5316.2/2017-JB vom 08.11.2017 geplant, sind im Zuge einer Schalltechnischen Untersuchung die sich dort ergebenden Beurteilungspegel zu ermitteln und darauf die Schallschutzmaßnahmen abzustellen.“

Variante 2 beinhaltet die Festsetzung eines Zwischenwertes der Immissionsrichtwerte auf Grundlage der sich ergebenden Gemengelage durch gewerblich genutzte Gebäude und zum Wohnen dienende Gebiete.

Gemäß den Berechnungen in der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH (5316.2 / 2017) sollen die Immissionsrichtwerte im vorliegenden Fall auf tags/ nachts 57,5/42,5 dB(A) festgesetzt werden.

Bei Wahl der Variante 2 ist die Begründung wie folgt zu ergänzen, um die bestehende Gemengelage zu erläutern:

„Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinander grenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die

Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird.“

Zu Betriebsbereich:

Der erforderliche Achtungsabstand ist in Anbetracht der Betriebsstruktur zum Plangebiet eingehalten. Die Begründung wird ergänzt, um dies zu erläutern.

Beschluss:

Die Begründung wird um Erläuterungen zum Betriebsbereich ergänzt.

Die Variante 2 aus der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair vom 08.11.2017 wird verfolgt. Satzung sowie Begründung des Bebauungsplans werden entsprechend angepasst.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

1.2. Landratsamt Dachau:

Fachbereich: Untere Naturschutzbehörde, (Schreiben vom 02.07.2018)

Die naturnahe Gestaltung privater Grünflächen wird als Maßnahme zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs in der unter 11. 2 in der Grünordnung des B-Planentwurfs festgesetzt. Erfahrungsgemäß werden derartige Pflanzungen mit Pflegemaßnahmen auf Privatgrund nicht oder nur unzureichend umgesetzt. Es wird daher dringend empfohlen den künftigen Anwohnern ein Merkblatt zur Hand zu geben, welches gesondert auf die Festsetzungen zur Grünordnung des B-Plans aufmerksam macht und die damit angestrebten ökologischen Ziele erläutert. Dort können bspw. Hinweise zu "autochthonem" Saatgut (Kräuteranteil, Nährstoffgehalt des Bodens, mögliche Bezugsquellen, etc.), zur Einfriedung und genauen räumlichen Abgrenzung sowie eine Auswahl an standortgerechten heimischen Laubholzarten enthalten sein.

Gerade Festsetzungen jedoch wie die Mahd nicht vor dem 15. Juni incl. Mähgutabtransport sind mangels passender Ausstattung der Privathaushalte (bspw. Balkenmäher) schwer umsetzbar oder kontrollierbar.

Abwägung:

Die grünordnerischen Festsetzungen werden differenziert in Festsetzungen und Hinweise. Dabei werden die Hinweise unter dem Punkt 12 „Freiflächengestaltungsplan“ gemäß den Angaben der Unteren Naturschutzbehörde vertieft. Auf diese Weise versucht die Gemeinde, bessere Voraussetzungen für eine Umsetzung der geplanten naturschutzfachlichen Maßnahmen zu schaffen. Darüber hinaus kann die Gemeinde Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, ihr Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Beschluss:

Die grünordnerischen Festsetzungen werden differenziert in Festsetzungen und Hinweise. Dabei werden die Hinweise unter dem Punkt 12 „Freiflächengestaltungsplan“ gemäß den Angaben der Unteren Naturschutzbehörde vertieft. Der Hinweis auf den § 178 BauGB wird ebenfalls im Satzungstext ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

1.3. Landratsamt Dachau:

Fachbereich: Bauordnung, (Schreiben vom 22.06.2018)

Die Festsetzungen 5.2 und 5.4 widersprechen sich zur Höhenlage. Zum einen ist eine NN-Höhe angegeben zum anderen soll sich an der Geländehöhe orientiert werden. Welche Festsetzung soll gelten?

Abwägung:

Da der NN Wert für die Oberkante Erdgeschossrohfußboden angegeben ist, ist es nicht mehr erforderlich die Sockelhöhe zu definieren, da die sich automatisch ergibt.

Beschluss:

Die Festsetzung 5.4 kann gestrichen werden.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

2.4 Landratsamt Dachau:

Fachbereich: Geoinformation (GIS), (Schreiben vom 20.06.2018)

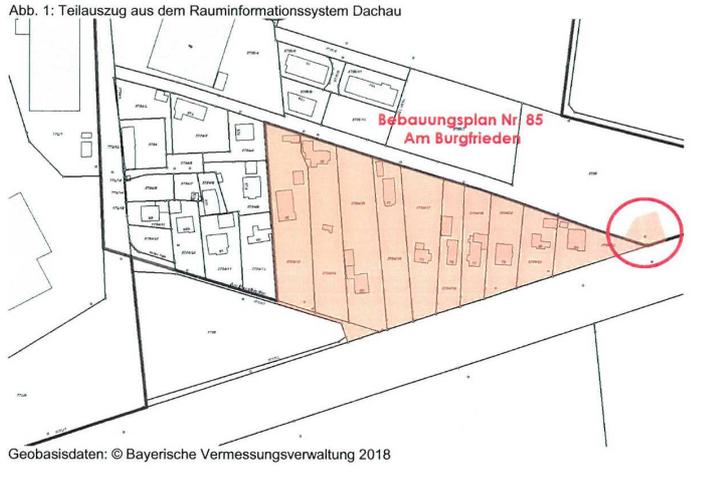
zur Planzeichnung:

Die Planunterlage sollte über den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus auch die unmittelbar angrenzenden Grundstücke und Gebäudeflächen darstellen, um die Auswirkungen der Planung auf das Umfeld und auch umgekehrt mögliche Auswirkungen des Umfeldes auf das Plangebiet beurteilen zu können. Aktuell weicht die Gebäudedarstellung gegenüber der amtl. Katasterkarte ab, siehe Abb. 1 gegenüber Abb. 2. Wir bitten als Planunterlage eine aktuelle Katasterkarte zu verwenden.

Bei der Abgrenzung des Plangebietes für einen aufzustellenden Bebauungsplan sind die Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne zu berücksichtigen. Es trägt zur Erleichterung des Verständnisses bei, wenn deren Bezeichnungen (und ggf. auch Abgrenzungen) auf der Planzeichnung eingetragen sind. Die genaue Lage

der Bestandsbäume auf Flst. 3734/16 bitten wir zu überprüfen. Nach Auswertung der Luftbildaufnahme vom Jahre 2015 befinden sich die zu erhaltenden Bäume östl. der Einfahrt (Grenzbäume zw. Flst. 3734/16 u. 3734/17), siehe Abb. 3. Die Maßangabe "3,00 Meter" im west. Bereich von Flst. 3734/13 bitten wir zu überprüfen. Ebenso bitten wir die Maßangabe "50, 00 Meter" bei Flst. 3734/1 2 in Bezug auf die Zuordnung (Straßenbegrenzungslinie?) zu überprüfen.

Abb. 1: Teilauszug aus dem Rauminformationssystem Dachau



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018

Abb.2: B-Plan Entwurf Nr. 113 „Am Burgfrieden Süd“

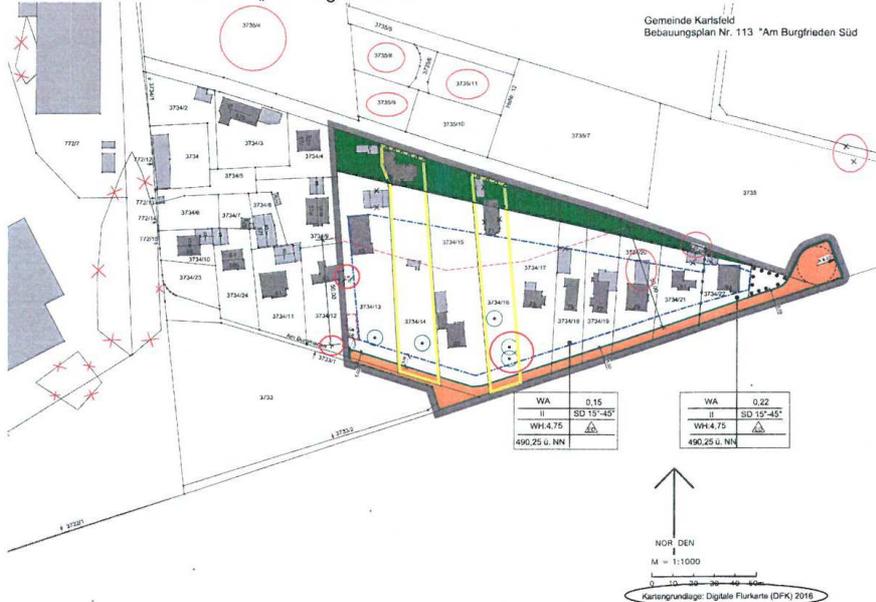


Abb. 3: Teilauszug aus dem Rauminformationssystem Dachau



Zu den Festsetzungen:

Im Bereich des Wendehammers wurde der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 85 "Am Burggraben" überplant, siehe Abb. 1. In diesem Fall bedarf es einer klarstellenden Festsetzung zum Außer-Kraft-Treten der bisherigen Festsetzungen, die konkret oder allgemein gefasst sein kann. Die Quellenangabe zur Digitalen Flurkarte bitten wir wie folgt auszugestalten: Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018

Beschluss:

Das amtl. Kataster wird ausgetaucht, da die Planunterlagen durch die lange Laufzeit des Verfahrens zwischenzeitlich veraltet sein können.

Die Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne werden nie eingetragen, da sie teils sogar auf fremdem Gemeindegrund liegen. Dies ist nicht Angelegenheit des Planfertigers, der ja bei jedem Bebauungsplan wechselt.

Die Bestandsbäume wurden, auch wenn es im Luftbild anders aussieht, nach Augenschein eingetragen.

Die Vermessung von 3,0 m ist nicht korrekt und wird angepasst.

Die 50 m Linie wird der Straßenbegrenzungslinie angepasst.

Der Wendehammer liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 85. Es wird eine klarstellende Festsetzung in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen, dass für den betroffenen Bereich des Wendehammers (ca. 365 qm) sowie für den westlichen Teil der Straße „Am Burgfrieden“ die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 85 ersetzt werden.

Die Änderung im westlichen Teil der Straße erfolgt, um die rechtlichen Voraussetzungen für die beitragsmäßige Abrechnung der Straße zu schaffen.

Die Quellenangabe zur Digitalen Flurkarte wird wie vorgeschlagen gestaltet.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	1

2.5 Landratsamt Dachau:

Fachbereich: Kommunale Abfallwirtschaft, (Schreiben vom 04.07.2018)

1. Straßen müssen für das Befahren mit Sammelfahrzeugen (Schwerlastverkehr bis 26 Tonnen) 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). Bei geneigtem Gelände muss eine ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben sein.
2. Gem. § 16 Nr. 1 UW "Müllbeseitigung" (BGV C27) darf Müll in Straßen, die nach dem 01. 10. 1979 errichtet wurden, nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.
3. Lt. Durchführungsanweisung zu § 16 Nr. 1 UW "Müllbeseitigung" (BGV C27) muss bei Sackgassen eine Wendemöglichkeit bestehen (z. B. Wendekreis mit 22 m Mindestdurchmesser, Wendeschleife mit 25 m, Wendehammer mit ein- bis zweimaligem Zurückstoßen). Straßen bei denen ein Wenden der Sammelfahrzeuge nicht möglich ist (gem. Planung nur 18 m), dürfen nicht befahren werden und gelten als unbefahrbar.
4. Kann ein Grundstück nicht unmittelbar von den Sammelfahrzeugen angefahren werden, müssen die Mülltonnen am Abfuhrtag zur Leerung zu einer vom Landkreis oder seinem Beauftragten bestimmten Sammelstelle gebracht werden, die an einer mit dem Sammelfahrzeug befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt. Bei der Planung sind Sammelstellen an den öffentlichen Verkehrsflächen für die Müllbehältnisse zu berücksichtigen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit der Fachabteilung Abfallwirtschaft wurde geklärt, dass der Radius zum Wenden in diesem Fall ausreichend ist. Die geplante Straße entspricht den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt), zudem wurde ein Überhang neben der Straßenfläche berücksichtigt. Alle Forderungen sind damit eingehalten.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

2.6 Landratsamt Dachau:

Fachbereich: Rechtliche Belange, (Schreiben vom 27.06.2018)

Festsetzung A 2 - Art der baulichen Nutzung:

Aufgrund der neuesten Rechtsprechung wird empfohlen, alle Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO für nicht zulässig zu erklären (Beschluss BayVGH v. 09. 05. 2018, Az. 2 NE 17. 2528; Beschluss BayVGH v. 04. 05. 2018, Az. 15 NE 18.382 und Mustereinführungserlass).

Beschlussvorschlag:

Da es sich um ein Verfahren nach § 13 b BauGB handelt, wird die Präambel ergänzt und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauGB werden ausgeschlossen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

2.7 Landratsamt Dachau:

Fachbereich: Umweltrecht, (Schreiben vom 20.06.2018)

Es wird empfohlen, das Wasserwirtschaftsamt München am Verfahren zu beteiligen.

Abwägung:

Das Wasserwirtschaftsamt München ist am Verfahren beteiligt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen für die Planung ergeben sich nicht.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

2.8 Landeshauptstadt München

Bezirksausschuss 23 Allach-Untermenzing, (Schreiben vom 23.07.2018)

Der Bezirksausschuss 23 Allach-Untermenzing hat sich in seiner Sitzung am 10.07.2018 mit der o.g. Angelegenheit befasst und einstimmig beschlossen, den Planungen vorbehaltlich zuzustimmen, dass der Schulsprengel Karlsfeld-München nicht berührt wird. Ansonsten muss geprüft werden, ob die Schulversorgung noch gewährleistet ist.

Beschluss:

Die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich auf den Schulsprengel der Verbandsgrundschule, bei einer Erhöhung der Schülerzahlen wäre jedoch die Grundschule in der Krenmoosstraße betroffen. Bei der Berechnung der Schülerzahlen wurden die baulichen Entwicklungen in diesem Bereich berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

2.9 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 09.07.2018)

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Die öffentliche Verkehrsfläche sollte weitest möglich vom Kanal abgerückt werden, um die bereits bestehende Beeinträchtigung des Baudenkmals durch die vorhandene Verkehrsfläche nicht zu erweitern

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende

Bodendenkmäler:

- D-I -7734-0199 - Kanal der frühen Neuzeit, Teilabschnitt des Schleißheimer Kanalsystems ("Würmkanal").

Das Plangebiet schließt unmittelbar nördlich an das oben genannte als Bau- und Bodendenkmal eingetragene Schleißheimer Kanalsystem an. Wir bitten Sie die Bebauung maximal nach Norden vom Kanal abzurücken. Und auf einen weiteren Ausbau der Straße mit Wendehammer zu verzichten. Bodeneingriffe im Nahbereich zum Kanal und zur Straße "Am Burgfrieden" bedürfen in jedem Falle einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7. 1 BayDSchG, worauf wir gemäß §9.6 BauGB hinzuweisen bitten. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Informationen hierzu finden Sie unter:

http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az. : 26 B 00.3684. EzD 2. 3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/1 (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az. : M 29 K 00838, EzD 2. 3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az. : Vf. I I-VII-07, juris /NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az. : I BvR 2296/08 & I BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als "Archiv des Bodens"]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschluss:

Bezüglich der Straße ist anzumerken, dass diese bereits besteht. Sie ist für die Erschließung des Planungsgebiets erforderlich und wird nur in der unbedingt erforderlichen Breite ausgebaut. In den Hinweisen wird bereits auf die Erlaubnispflicht hingewiesen, sie werden aber, wie vorgeschlagen, ergänzt.

Es ist der Gemeinde bekannt, dass die erforderlichen Maßnahmen beim Ausbau der Straße abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Die Gemeinde wird das Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig einschalten.

Die für das Planungsgebiet erforderlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB sind getroffen, zusätzliche Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

2.10 Kreisbrandinspektion Dachau (Schreiben vom 20.06.2018)

Gegen die geplante Maßnahme bestehen keine Einwände.

Wir bitten bei den konkreten Bebauungsplanverfahren weiterhin die Brandschutzdienststelle zu beteiligen. Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

Löschwasserversorgung

Rechtliche Vorgaben:

Nach Artikel I Absatz I Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst). Nach Absatz 2 haben die Gemeinden zur Erfüllung dieser Aufgaben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. I BayFwG) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten.

Sie haben außerdem in diesen Grenzen die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.

Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage herangezogen werden. D.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahmestelle erst in 300 m Entfernung sein darf. Auch hier sind wiederum die 75 m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann um von diesem dann, ggf. mit einer Druckerhöhung, verteilt zu werden.

Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach der Art der durch die Gemeinde zugelassenen baulichen Nutzung (Bebauungsplan). Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des DVGW herangezogen werden.

Hinweis

Wird die Bereitstellung von Wasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahme Einrichtungen (Hydranten, einschließlich deren Pflege) vertraglich festzulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entnahme von Löschwasser auch weiterhin für Einsätze oder Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich ist.

Beschluss:

Dies wird zur Kenntnis genommen. Die erforderliche Löschwassermenge ist im Bestand bereitgestellt. Ein Hinweis auf die vorzuhaltende Löschwassermenge gem. Arbeitsblatt W 405 des DVGW wird in die Begründung aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

2.11 Wasserwirtschaftsamt München (Schreiben vom 27.06.2018)

1. Grundwasser

Aufgrund der Erfahrungen des Amtes ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Der höchste Grundwasserstand liegt im Plangebiet bei 490 m üNN.

2. Baugrunderkundung

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind.

Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Bei der Kellerentwässerung sind, soweit nicht Hebeanlagen zum Einsatz kommen, automatische Rückstausicherungen einzubauen.

3. Bauen im Grundwasserschwankungsbereich

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

4. Anlagen an Gewässern

Das Planungsgebiet liegt im 60 m-Bereich des Würmkanals. Wir schlagen deshalb vor, die 60 m Grenzlinie und folgenden Hinweis in den Bauleitplan aufzunehmen: "Der Geltungsbereich liegt im 60 m-Bereich des Würmkanals." Für alle Anlagen, die sich innerhalb des 60 m Bereiches befinden, ist unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht, eine Genehmigung nach § 36 WHG in Verbindung mit Art. 20 BayWG beim Landratsamt Dachau einzuholen. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird zusammen mit der Baugenehmigung ausgesprochen. Wird die Anlage im baurechtlichen Freistellungsverfahren errichtet, ist die wasserrechtliche Erlaubnis gesondert zu beantragen. Hierzu sind rechtzeitig vor Baubeginn Pläne gemäß der Verordnung über Pläne und Beilagen in Wasserrechtsverfahren vom 13.03.2000 (WPBV) der Rechtsbehörde vorzulegen.

5. Versickern von Niederschlagswasser

Grundsätzlich ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist. Vorrangig ist Niederschlagswasser über Flächen oder Mulden zu versickern. Ggf. ist auch das Versickern über oberflächennahe und flache Rigolen möglich. Es sind Mindestabstände zu Gebäuden einzuhalten, um Schäden an Gebäuden durch

Versickerungsanlagen auszuschließen. Bei nicht wasserdichten Kellern sollte der Abstand der Versickerungsanlage zum Baugrubenfußpunkt mindestens das 1, 5-fache der Baugrubentiefe betragen.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt 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. Falls auf Grund der vorherrschenden Bodenverhältnisse eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist (Nachweis durch Bodengutachten), darf das gesammelte Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen über eine ausreichend dimensionierte Rückhalteeinrichtung gedrosselt in ein Oberflächenflächengewässer eingeleitet werden. Ggfs. kann der Gemeindegebrauch nach Art. 18 BayWG (erlaubnisfreie Einleitung) zur Anwendung kommen, wenn die Voraussetzungen nach den Technischen Regeln zum erlaubnisfreien, schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) erfüllt werden.

6. Abwasserentsorgung

Wir weisen darauf hin, dass in einer Besprechung am 26.02.2018 auf der Kläranlage der Gemeinde Karlsfeld der hohe Fremdwasseranteil von 60 % (2016) bzw. 50 % (2017) im Kanalnetz angesprochen worden ist. Ursachen für den hohen Fremdwasseranteil sind:

- Fremdwassereintritt durch undichte Sammelkanäle sowie durch undichte öffentliche und private Hausanschlussleitungen,
- Unerlaubtes Einleiten von Grundwasser über Pumpen oder Dränagen bei hohen Grundwasserständen,
- Regenwasser, das über die Öffnungen der Schachtdeckel, z. B. im Straßenbereich, in die Schmutzwasserkanäle gelangt.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist eine Reduktion des Fremdwasseranteils dringend erforderlich. Für Maßnahmen verweisen wir auf das Protokoll zur Besprechung.

Beschluss:

Größtenteils sind die Einwände bereits in den Hinweisen berücksichtigt. Ansonsten werden die Hinweise ergänzt, wenn sie nicht dem Aktenvermerk der Gemeinde mit dem Straßenbauamt (Straßenentwässerung) widersprechen. Die 60 m Linie wird nachrichtlich übernommen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

2.12 Bauamt Straßenbau Gemeinde Karlsfeld (Aktenvermerk vom 05.06.2014)

Grundlage der Bemessung der öffentlichen Verkehrsfläche ist die RAST 06.

Bauliches Element der Verkehrsführung ist eine Stichstraße mit Wendekreis für 2-achsige Müllfahrzeuge. (RAST 06 S.72 Nr. 6. L2. 1)

Eine schmale Zweirichtungsfahrbahn mit weniger als 30 LKW/h hat lt. RAST 06 eine Mindestbreite von 4,75m (Tabelle 16 S. 72) Die im Planteil der Satzung angegebenen Breiten von 5,00m bis 6,00m entsprechen dieser Forderung bei einer Maximalgeschwindigkeit von 30 km/h. Ein Wendekreis für ein 2-achsiges Müllfahrzeug ist vom Platzbedarf größer als eine Wendeanlage für ein 3-achsiges Müllfahrzeug (RAST 06 S. 73 Bild 57/59). Ein 3-achsiges Müllfahrzeug kann in der geplanten Anlage wenden.

Da im Östlichen Bereich der Verkehrsfläche direkt die Stadtgrenze München anliegt, kann hier aus Platzgründen die Versickerung des anfallenden Straßenwassers nur über Straßeneinläufe mit Rohr-Rigolen erfolgen (RQ2) "

Im westlichen Teil ist eine Muldenversickerung möglich. (RQ I)

Im Satzungsentwurf sind im Punkt 11 Hinweise zur Wasserwirtschaft Abschnitte zur Einleitung von Niederschlagswasser aufgenommen, die der Stellungnahme vom 05.06.2014 widersprechen (RQ2). Diese Abschnitte sollten nicht in die Satzung aufgenommen werden. Gültige Regeln der Technik gelten auch ohne Aufnahme in eine Satzung. In den Punkt 4.2.2. Oberflächenwasserbeseitigung werden diese Themen behandelt. (Handnotiz 24.07.2017)

Eine Versickerung des Niederschlagswassers (direkte Einleitung ins Grundwasser) ist nicht zulässig. [Anmerkung: geht nicht wegen Stadtgr. Mü] Für die Versickerung des Niederschlagswassers von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen sind die RiStWag (Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten) zu beachten. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser sollte ungesammelt breitflächig abfließen und versickern. Auch eine Versickerung in Mulden oder Gräben ist zulässig

Bei der Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers von Dachflächen ins Grundwasser bzw. in oberirdische Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die rechtzeitig vorher beim Landratsamt Dachau zu beantragen ist. Dabei müssen die technischen Regeln des ATV-A 138 (Anmerkung: geht nicht wegen Grundwasser) und des ATV-M 153 beachtet werden.

Beschluss:

Die beiden Hinweise werden gestrichen, da sie im vorliegenden Fall nicht zum Tragen kommen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

2.13 Handwerkskammer für München und Oberbayern (Schreiben vom 27.07.2018)

Die Gemeinde Karlsfeld beabsichtigt, einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen, um die bestehenden Schwarzbauten am Burgfrieden zwischen Misch- und Gewerbegebieten zu legalisieren und eine Erweiterung des Baurechts für den Bereich "Am Burgfrieden Süd" zu ermöglichen, um hier weitere Wohngebäude zu realisieren. Die geplante Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ist angesichts der bisherigen Strukturierung des Gebiets, das wie die Begründung selbst aufführt, nicht ausschließlich von Wohnbebauung geprägt ist aber insbesondere aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Situation zwischen Gewerbegebieten im Norden und Süden und einer Mischbaufläche im Westen angrenzend "eingeklemmt", nicht nachvollziehbar; dem Planvorhaben kann von unserer Seite nicht zugestimmt werden.

Der schwierigen Gemengelagensituation Rechnung tragend wurde eine immissionsschutzrechtliche Untersuchung in Auftrag gegeben, um eine Möglichkeit zu finden, hier auf der Grundlage einer bestehenden "Gemengelage" nach Immissionsschutzrecht ein Wohngebiet mit herabgesetztem Schutzanspruch zu entwickeln". (Begründung S. 4) Von diesem Vorhaben ist allerdings in dem Entwurf der geplanten Festsetzungen nichts zu finden, der nun von dem üblichen Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets unter Ansatz der Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes von tagsüber 55,0, nachts 40,0 dB(A) ausgeht. Auch wenn die Vereinbarkeit der geplanten Nutzungen mit den bestehenden gewerblichen Nutzungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht mit den vorgeschlagenen Objektschutzmaßnahmen auf Seiten der Wohnbebauung sichergestellt ist, so bitten wir die Gemeinde grundsätzlich, weiterhin ein besonderes Augenmerk auf die angesprochenen Gemengelagensituationen zu richten, damit sich hieraus auch langfristig keine Nachteile für die vorhandenen Unternehmen ergeben. Denn gerade für Handwerksbetriebe ist der Betriebsstandort und eine damit verbundene Standortsicherheit eine wichtige Grundlage für erfolgreiches Wirtschaften. Die mit der Umwidmung der bisherigen "Schwarzbautensiedlung" einhergehende, relativ zu den gemäß §§ 5-9 BauNVO relativ höhere Schutzwürdigkeit von Wohnbaunutzung gemäß § 4 BauNVO in Hinsicht auf immissionsschutzrechtliche Aspekte kann negative Auswirkungen bezüglich der Standortbedingungen für im baulichen Umfeld bestehenden gewerblichen Nutzungen als indirekten Effekt mit sich bringen- dies gilt insbesondere hinsichtlich betrieblicher Weiterentwicklungsmöglichkeiten. Dies kann u. a. langfristig aus planungsrechtlicher Sicht für die bestehenden gewerblichen Nutzungen negative Konsequenzen haben. Mit der Umwandlung des umgebenden Areals in eigentlich nur durch Wohnnutzung geprägtes Gebiet ist bedingt durch die erhöhte Schutzwürdigkeit der Wohnbebauung in Bezug auf Immissionsbelastungen von einer Beeinträchtigung in der baulichen Umgebung ansässiger Betriebe und ihrer genehmigten Nutzungen auszugehen. Aus unserer Sicht kann der schrittweisen Neudarstellung bzw. Umwidmung zu Wohnbauflächen in dieser Lage daher nicht zugestimmt werden; eine Fortsetzung des westlich angrenzenden Mischgebiets stattdessen (vgl. Flächennutzungsplan) wäre aus unserer Sicht angesichts der oben beschriebenen Struktur des Baugebiets und der Umgebung schlüssiger und würde der oben stehenden Problematik Rechnung tragen. Sollte an den Planungen für eine quasi "reine" Wohnbaufläche dennoch weiter festgehalten werden, so ist vor diesem Hintergrund an diesem Standort zu berücksichtigen, dass durch diese Maßnahme keine Überformung des Gebiets eintritt, welche wesentliche

Einschränkungen der vorhandenen Handwerksbetriebe in der baulichen Umgebung nach sich ziehen würde. Vielmehr ist sicherzustellen, dass für diese die mit dem Bestandsschutz garantierte, notwendige Flexibilität vor Ort gewahrt bleibt, die nicht nur einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf gewährleistet, sondern auch angemessene betriebliche Weiterentwicklungen oder ggf. Nutzungsänderungen umfasst. Gerade letzteres ist eine wichtige Voraussetzung für kleinere und mittlere Unternehmen des Handwerks, um sich flexibel an Marktbedingungen anpassen zu können und damit auch im langfristigen Interesse der Standortsicherung der Unternehmen im baulichen Umfeld. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die von den Betrieben ausgehenden betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs. Den angrenzend bestehenden, bestandskräftig genehmigten Nutzungen dürfen auch hier keine weiteren immissionsschutzrechtlichen Auflagen gemacht werden.

Abwägung:

Den immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans liegt die schalltechnische Untersuchung des Büros Kottermair GmbH zugrunde. Die darin ermittelte Geräuschvorbelastung berücksichtigt den Maximalfall der gemäß rechtskräftigen Bebauungsplänen im Bereich der Gewerbegebiete zulässigen Emissionskontingente. Damit ist sichergestellt, dass die bestehenden Betriebe durch die vorliegende Planung in ihren weiteren Entwicklungsmöglichkeiten nicht über bereits geltende Einschränkungen begrenzt werden.

Voraussetzung für eine Ausweisung als Mischgebiet ist ein gleichmäßiger Anteil Gewerbe – Wohnen, der im Plangebiet nicht gegeben ist. Durch die getroffenen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen sind die Erweiterungsmöglichkeiten der umgebenden Betriebe dennoch berücksichtigt und keine Verschlechterung gegenüber der bestehenden Situation bedingt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Andere, als die bereits beschlossenen Änderungen für die Planung ergeben sich nicht.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

2.14 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern (Schreiben vom 19.07.2018)

Grundsätzlich können wir der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zustimmen. Unter „1. Anlass und Ziel der Planung“ wird darauf verwiesen, dass auf der Grundlage der sogenannten „Gemengelage“ als immissionsschutzrechtliche Lösung, ein Wohngebiet mit herabgesetztem Schutzanspruch gewählt wird.

Wir weisen deshalb gleichzeitig darauf hin, dass erfahrungsgemäß Gewerbegebiete eine gewisse Fluktuation aufweisen. Das schalltechnische Gutachten scheint jedoch die generell zulässigen Immissionswerte nur an den aktuellen Nutzungen zu orientieren. Dies erscheint demnach für eine künftige Entwicklung oder Veränderung

der umliegenden Gewerbegebiete/ -betriebe als unzulänglich. Das notwendige prognostische Element hinsichtlich einer potentiellen Entwicklung oder Veränderung dieser Gewerbegebiete ist aus dem Gutachten nicht ersichtlich.

Wir regen daher an, sicherzustellen, dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit den angrenzenden gewerblichen Nutzungen entstehen, die in der Folge zu weiteren Einschränkungen für die dort ansässigen oder potenziell anzusiedelnden Betriebe führen könnten.

Weiteren Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

Abwägung:

Die für die Berechnungen im schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros Kottermair GmbH zugrunde gelegten Immissionswerte haben die gemäß rechtskräftigen Bebauungsplänen maximal zulässigen Emissionskontingente zur Grundlage. Somit schränkt die vorliegende Planung die bestehenden Betriebe in ihren Entwicklungsmöglichkeiten gegenüber bereits geltenden Regelungen nicht weiter ein.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Abwägung sind keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

2.15 Bayernwerk Netz GmbH, Unterschleißheim (Schreiben vom 27.06.2018)

Wir haben die Planungsunterlagen überprüft.

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 Straßenbauträger 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 könnten 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.

Der Planungsbereich liegt im Versorgungsgebiet der SWM. Zudem befinden sich Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH auch in diesem Gebiet.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungsplänen und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Beschluss:

Bei Bauanträgen wird der Hinweis dem Bauherren mitgegeben.

Für die Errichtung einer Transformatorstation wird im Rahmen der Straßenplanung ausreichend Platz vorgesehen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

2.16 SWM Infrastruktur Region GmbH (Schreiben vom 17.07.2018)

Den Bebauungsplanentwurf Nr. 113 für das Gebiet „Am Burgfrieden Süd“ haben wir zur Kenntnis genommen.

Unsere bestehenden Stromversorgungsanlagen sind aus dem Eintrag (Freileitung rot eingezeichnet) im beiliegenden Bestandsplanauszug zu ersehen.

Bei dem bestehenden Gebiet handelt es sich um eine ehemalige Schwarzbausiedlung. Bedingt durch diesen Umstand existiert hier ein Stromversorgungsnetz außerhalb des Stromversorgungs- und Konzessionsgebietes der SWM.

Hinweis: Die bestehenden Anlagen der SWM (Freileitungsmasten) befinden sich zukünftig teilweise innerhalb der neu ausgewiesenen Baufenster d.h. hinter der derzeit geplanten neuen Baugrenze.

Welcher Netzbetreiber in Zukunft, für das im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 113 zuständig sein wird, ist abhängig von der technisch am besten zu realisierenden Lösung.

Bisher gibt es neben den gültigen Netzanschlussverträgen mit den Eigentümern keine weiteren Verträge zur Absicherung der örtlichen Stromversorgung.

Sollten die SWM weiterhin das Netz betreiben, so werden entsprechende Verträge (u.a. Straßenbenutzungsvertrag für Anlagen im Gemeindegrund) zur rechtlichen Sicherung unserer Anlagen nötig.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

B. Bürger

1 Gemeinde Karlsfeld

(Niederschrift über den Erörterungstermin im Rahmen der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 05.07.2018)

Angesprochene Punkte:

- 1 Erläuterung der Ausgangssituation: Außenbereichssatzung -> Bebauungsplan
- 2 Erläuterung der einzelnen Festsetzungen
- 3 Auf zwei Grundstücken ist vor dem Neubau ein Abbruch des Bestands nötig, hierzu folgt ein schriftlicher Einwand der Eigentümer
- 4 Die Anwohner bitten um Mitteilung, ob die geplante Straße komplett außerhalb der bestehenden Zäune liegt
- 5 Die Anwohner regen an, dass die Fällung von Bäumen auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zulässig sein sollte
- 6 Das Luftbild auf Seite 5 der Begründung soll aktualisiert werden
- 7 Die GRZ-Zahlen auf Seite 7 der Begründung sollen überprüft werden
- 8 Punkt 11.2 der Satzung, die verpflichtende Einzäunung von Grünflächen, soll auf seine Notwendigkeit überprüft werden

Abwägung:

1. Die Gründe sind bereits in der Begründung unter Punkt 1 ausreichend erläutert.

2. Die Festsetzungen sind ebenfalls zwischenzeitlich in der Begründung erläutert.
3. Einwand wird nachfolgend abgehandelt.
4. In der bisherigen Straßenplanung ist die Lage der Straße außerhalb der bestehenden Zäune vorgesehen. Auch in der weiter zu erfolgenden detaillierten Straßenplanung wird auf diesen Punkt Wert gelegt. Eingriffe im Einzelfall können jedoch nicht komplett ausgeschlossen werden. Von den Grundeigentümern liegen inzwischen Erklärungen vor, in denen sie sich zu Grundabtretungen und zur Übernahme der Straßenbaukosten bereit erklären.
5. Die Fällung von Bäumen ist auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zulässig. Dies gilt jedoch nicht für die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und Baumgruppen. Eine Rodung dieser Gehölze ist unbedingt zu vermeiden, um keine Verbotstatbestände nach dem § 44 BNatSchG auszulösen (z.B. erhebliche Störung während der Brutzeit mit Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Schädigung von Lebensstätten mit Störung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang). Gehölze, die nicht zeichnerisch festgesetzt sind, dürfen außerhalb der Vogelbrutzeit gerodet werden.
6. Es liegen derzeit keine neueren Luftbilder vor.
7. Die angegebenen Werte sind richtig dargestellt in der Begründung.
8. Der Bebauungsplan regelt unter Punkt 11.2 der Satzung keine Einzäunung. Punkt 12 „Einfriedungen“ bleibt unverändert.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die in der Begründung verwendeten Luftbilder werden aktualisiert, falls vor Satzungsbeschluss neue Daten vom Vermessungsamt verfügbar sind.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

2 Bürger 1 (Schreiben vom 23.07.2018)

Gemäß diesem Entwurf wäre eine etwaige zukünftige Bebauung unseres Grundstücks innerhalb der bezeichneten Baugrenze nur dann möglich, wenn das so genannte "Gebäude", welches außerhalb der Baulinie liegt, abgerissen werden würde. Bei diesem „Gebäude“ handelt es sich um eine durch uns im Vorfeld beantragte und von der Gemeinde Karlsfeld bzw. dem Bauamt Karlsfeld im April 2005 genehmigte Doppelgarage, die im Anschluss daran zu einem Preis von circa 60.000,00 € errichtet worden ist. Dies haben wir auch in unserem gemeinsamen Gespräch mit Ihnen, Herr Kolbe, und Frau Hotzan vom 11. Juli 2018 nochmals klargestellt. Warum die Doppelgarage Ihrerseits damals als Gebäude und nicht als Doppelgarage deklariert wurde, ist unklar und für uns nicht verständlich, da es sich von Anfang an nur um eine Doppelgarage gehandelt hat. Wir würden Sie daher höflich bitten, die Baulinie hinter unserer Doppelgarage entlang zu führen, damit

diese im Falle einer erneuten Bebauung des Grundstücks innerhalb der Baugrenze nicht abgerissen werden muss. Wenn dies nicht möglich sein sollte, bitten wir um eine Sondergenehmigung in der Satzung, sodass die Doppelgarage, auch wenn sie außerhalb der Baulinie steht, im Falle einer Neubebauung nicht abgerissen werden muss. Gleichzeitig würden wir auch um eine Abänderung der Satzung hinsichtlich der Benennung bzw. Richtigstellung der Bezeichnung des "Gebäudes" in eine "Doppelgarage" bitten, um künftige Verwirrungen dahingehend zu vermeiden.

Bitte lassen Sie uns wissen, wenn es hierzu noch Unklarheiten gibt bzw. Sie noch weitere Informationen von uns benötigen würden. Wir bedanken uns für Ihr Entgegenkommen und Ihre Bemühungen.

Abwägung:

Für die bestehende Garage liegt eine Baugenehmigung vor, sie hat also Bestandsschutz. Es ist daher weder in der Satzung noch in der Begründung vermerkt, dass diese bei Neubebauung abgerissen werden muss. Bei den Gebäuden, die bei Neubebauung abgerissen werden müssen, handelt es sich um das westlich angrenzende Grundstück, Hausnummer 67, sowie um das Gebäude mit der Hausnummer 71. Auch ist die Garage als Nebengebäude (hellgrau) und nicht als Hauptgebäude (dunkelgrau) dargestellt. Das Planzeichen „Zu beseitigendes Gebäude“ an der Garage sollte dagegen entfernt werden.

Da die Garage Bestandsschutz hat, könnte sie nur nicht an dieser Stelle neu errichtet oder vergrößert werden. Eine Vergrößerung der Baugrenzen erscheint nicht sinnvoll, da darin auch die Hauptanlagen beinhaltet sind. Es bestünde lediglich die Möglichkeit, das Planzeichen für Flächen für Garagen oder Carports, die bisher an der südwestlichen Grundstücksgrenze vorgesehen waren, um den bestehenden Garagenbau heranzuführen. Dies erscheint aufgrund der vorliegenden Besonderheit, dass die Garagen erst kürzlich genehmigt wurde, vertretbar. Im Gegensatz zu den restlichen Gebäuden, die außerhalb der Baugrenze liegen, ist die Garage baurechtlich genehmigt.

Beschluss:

Das Planzeichen „Zu beseitigendes Gebäude“ an der Garage auf dem Grundstück Am Burgfrieden 65 wird entfernt.

Das Planzeichen für Flächen für Garagen oder Carports, wird an der südwestlichen Grundstücksgrenze entfernt, und um den bestehenden Garagenbau herumgeführt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	1

3 Bürger 2 (Schreiben vom 19.07.2018)

Als Bewohner des im Betreff genannten Anwesens, haben wir die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 interessiert verfolgt. Dass der Prozess nun in vollem Gange zu sein scheint, freut uns sehr. Wie wir jedoch feststellen mussten, ist nach Ihrem derzeitigen Planungsstand vorgesehen, dass eine Baugenehmigung nur dann erteilt werden soll, wenn der noch vorhandene Altbestand bereits abgebrochen und vollständig entfernt worden ist. Wollen wir also selbst bauen, hätten wir nach

derzeitigem Stand für die Zeit zwischen Einreichung des Bauantrages und Fertigstellung eines etwaigen Neubaus keinen Wohnsitz. Wir müssten unser Zuhause verlassen, das wir seit mehreren Jahrzehnten bewohnen, in kurzer Zeit gleich zwei Umzüge auf uns nehmen und neben dem Aufwand auch die hohen Kosten dafür tragen. Dass die Gemeinde ausschließen möchte, dass wir nach Fertigstellung eines Neubaus unseren Altbestand einfach weiter nutzen, verstehen wir natürlich gut. Dass dies von uns in keinem Falle vorgesehen ist, garantieren wir Ihnen bereits hiermit schriftlich. Bei Bedarf würden wir uns selbstverständlich damit einverstanden erklären, dass spätestens 6 Monate nach Herstellung der Bezugsfertigkeit eines etwaigen Neubaus für jeden angefangenen Monat, in dem unser Altbestand noch nicht entsorgt sein sollte, eine hohe Strafzahlung (beispielsweise in Höhe von 2.000,00 €) an die Gemeinde fällig würde. Gerne als Auflage in der Baugenehmigung festgelegt, oder aber auch schon vorab per schriftlicher Vereinbarung. Dass wir nicht vorhaben, es überhaupt zu diesem Falle kommen zu lassen ist selbstredend. Sie sollten an dieser Stelle beachten, dass wir zur Finanzierung unseres eigenen Bauvorhabens erwägen, eine Hälfte des Grundstückes zu veräußern. Insofern sollte sich diese Vereinbarung natürlich auf den in unserem Besitz verbleibenden Grundstücksanteil mit Altbestand beziehen.

Wie wir in unserem gemeinsamen Gespräch Anfang Juli in der Gemeinde erfahren haben, soll das benachbarte, westlich gelegene Grundstück (Flurnummer 3734/13) eine Abweichung von der derzeit vorgesehenen, nördlichen Baugrenze erhalten. Auch uns wäre sehr viel daran gelegen, einen etwaigen Neubau soweit wie möglich im Norden des Grundstücks platzieren zu können. So wie Ihre Planung die Baugrenze derzeit vorsieht, müsste unser Garten im Falle eines Neubaus weitestgehend in Richtung Norden orientiert sein. Im Vergleich zu einem schönen, sonnigen Südgarten ist diese Planung auch hinsichtlich des sehr großen, benachbarten Gewerbebaus nicht besonders schön. Wir freuen uns sehr über Ihre schriftliche Stellungnahme zu unserem Anliegen und Ihr Verständnis für unsere Situation. Für Ihre Mühen danken wir bereits vorab.

Abwägung:

Um sicher zu stellen, dass man nicht wohnungslos wird zwischen Abriss des Altbestands und Einzug in den Neubau, kann wenn es technisch machbar ist, auch nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt werden, dass das Bestandsgebäude erst nach Bezugsfertigkeit des Neubaus abgerissen werden muss. Vertragsstrafen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Dazu sollte die Festsetzung Nr. 10 umformuliert werden. Der zweite Satz der bisherigen Formulierung sagt dies auch aus, ist aber augenscheinlich nicht deutlich genug formuliert, bzw. führt zu Missverständnissen.

Daneben besteht die Möglichkeit, die Festsetzung so zu gestalten, dass die Errichtung eines weiteren Gebäudes zusätzlich zum Bestand ermöglicht wird und die Beseitigungspflicht erst mit Bau eines zweiten Gebäudes eintritt.

Eine Abweichung von dem im Bebauungsplan festgesetzten Bauraum für das Grundstück Fl.Nr. 3734/13 wird allenfalls für die Flächen für Garagen und Carports überdacht, nicht aber für die Baugrenze, der die Hauptanlagen unterliegen.

Beschluss:

Die Festsetzung Nr. 10 wird nach folgendem Vorschlag umformuliert:

Im gekennzeichneten Bereich ist gemäß § 9. Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Bebauung mit einem zweiten Gebäude ab Inkrafttreten des Bebauungsplans innerhalb des dort festgesetzten Bauraums erst dann zulässig, wenn bis spätestens 3 Monate nach Bezugsfertigkeit des Neubaus innerhalb der Baugrenzen der derzeit vorhandene Baubestand außerhalb der Baugrenzen beseitigt ist. Dies gilt nur, soweit eine zusätzliche Bebauung im Rahmen der höchstzulässigen Grundflächenzahl möglich ist.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

4 Bürger 3 (Schreiben vom 16.07.2018)

Gemäß Punkt 10 des Entwurfs vom März 2018 ist in unserem Grundstück eine Bebauung innerhalb des dort festgesetzten Bauraums erst dann zulässig, wenn der derzeitig vorhandene Baubestand beseitigt ist oder in einer bestandskräftigen Baugenehmigung eine Beseitigungsverfügung enthalten ist. In unserem Gespräch vom 11.07.2018, gemeinsam mit Herrn Bürgermeister S. Kolbe und Frau S. Hotzan, wurde von unserer Seite aus erläutert, dass eine Bebauung mit einem zweiten Einfamilienhaus im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Lage und Größe durch unseren Sohn, nicht möglich ist. Das bestehende Gebäude würde von uns saniert und mit einem, durch die Gemeinde Karlsfeld und dem LRA Dachau, genehmigten Wintergarten ergänzt. Das Grundstück würde durch uns und unseren Sohn mit maximal zwei Wohnhäusern bebaut und genutzt werden. Sollte ein eventuell drittes, neues Gebäude in dem zukünftigen Baufeld (innerhalb der blau gekennzeichneten Baugrenzen; Planzeichnung "Bebauungsplan Nr. 113") errichtet werden, würden wir der Beseitigung des derzeit bestehenden Gebäudes zustimmen. Wir möchten Sie bitten, unser Anliegen zu prüfen und in die weiterführende Planung mit aufzunehmen. Ein diesbezüglicher Abbruch des derzeit bestehenden Gebäudes sowie ein Neubau unseres Wohngebäudes innerhalb der blau gekennzeichneten Baugrenzen sind für uns aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich. Für Rückfragen oder ein erläuterndes Gespräch stehen wir gerne zu Verfügung.

Abwägung:

Der Bauraum ist ausreichend groß, so dass auf besagtem Grundstück sehr wohl zwei Gebäude mit jeweils 95 qm Grundfläche errichtet werden können unter Einhaltung der Abstandsflächen.

Beschluss:

Die Festsetzung Nr. 10 wird nach folgendem Vorschlag umformuliert:

Im gekennzeichneten Bereich ist gemäß § 9. Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Bebauung mit einem zweiten Gebäude ab Inkrafttreten des Bebauungsplans innerhalb des dort

festgesetzten Bauraums erst dann zulässig, wenn bis spätestens 3 Monate nach Bezugsfertigkeit des Neubaus innerhalb der Baugrenzen der derzeit vorhandene Baubestand außerhalb der Baugrenzen beseitigt ist. Dies gilt nur, soweit eine zusätzliche Bebauung im Rahmen der höchstzulässigen Grundflächenzahl möglich ist.

Abstimmungsergebnis:

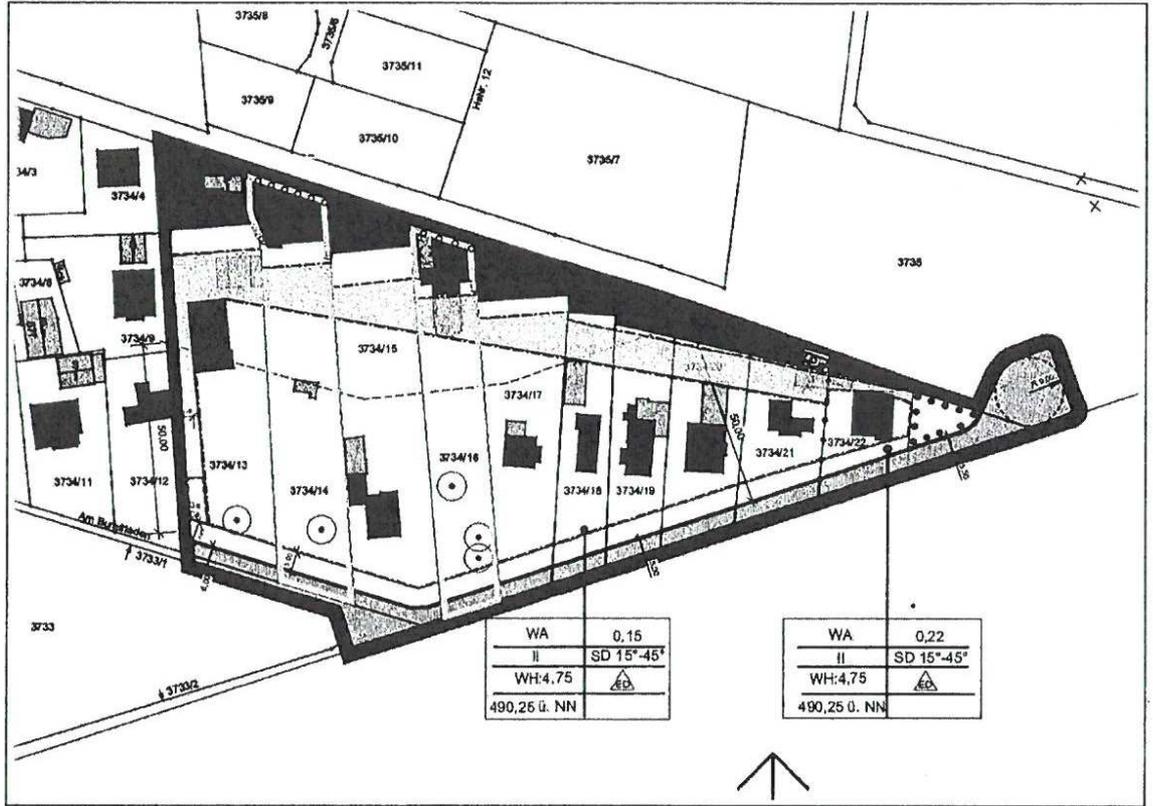
anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

5 Bürger 4 (Schreiben vom k.A.)

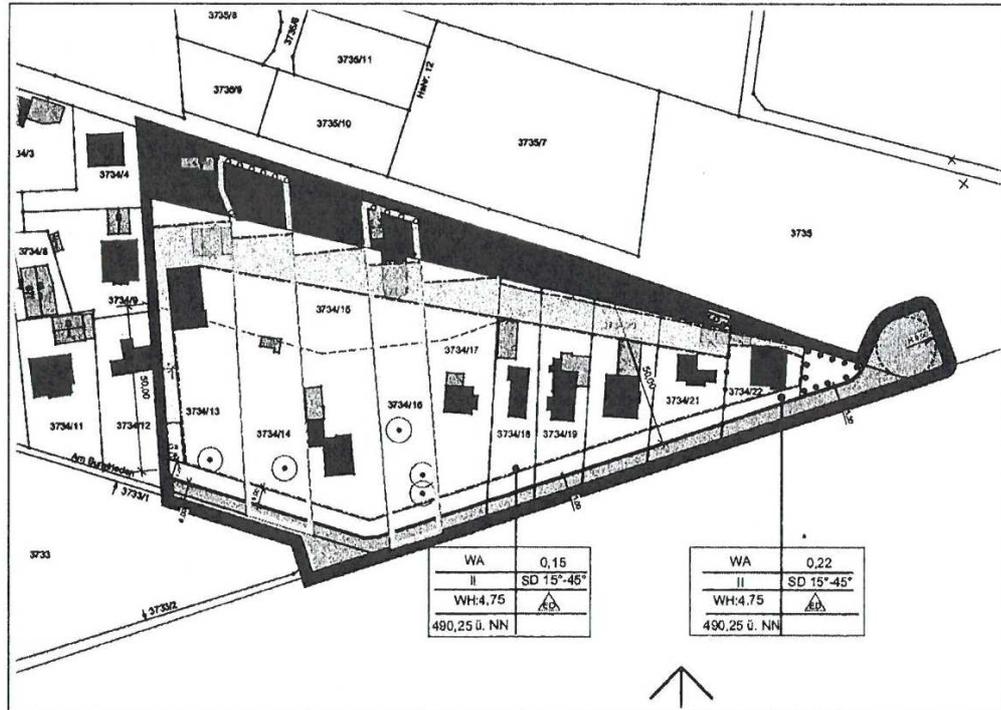
Wenn folgende Änderungen möglich wären, würde uns das sehr helfen:

1. Der 1. Vorschlag betrifft den ganz nördlich gelegenen Grünstreifen. Könnte dieser Streifen nicht parallel zu den nördlichen Grundstücksgrenzen verlaufen, generell etwas schmaler und für alle Grundstücke im Verhältnis gleich groß gemacht werden. Der Flächenbedarf wäre dann vor allem bei den großen Grundstücken nicht ganz so enorm. Oder gibt es gesetzliche Regelungen die den eingezeichneten schrägen Linienvorlauf notwendig machen? Die Gesamtfläche muss dabei nicht kleiner werden, sondern wäre ein bisschen gerechter auf alle Grundstücke verteilt.
2. Der 2. Vorschlag betrifft die nördliche Bebauungsgrenze. Was spricht dagegen, die Grenze soweit nach Norden zu verschieben, bis die Immissionsschutzgrenze von tags 57, 5 dB und nachts von 42, 5 dB (Gemengelage) gerade so erreicht ist. Damit könnten eine evtl. Bebauung weiter nördlich erfolgen und die zugehörigen Gärten im Süden liegen, weg von den Immissionsquellen, was bei dem jetzt vorliegenden Entwurf nur schwer möglich wäre. Die Gärten würden im Norden liegen und die Bebauung weiter südlich.
3. Der 3. Vorschlag betrifft den Verlauf der Bebauungsgrenze. Für den Verlauf der notwendigen Infrastruktur (z.B. Feuerwehrezufahrten) wäre es wünschenswert, wenn Bauvorhaben parallel zu den Ost/West-Grenzen verwirklicht werden könnten. In der jetzigen Verlaufsform müsste die Bebauung sehr weit nach Süden gelegt werden, was eine relativ enge Bebauung notwendig machen würde, obwohl die Grundstücke meistens sehr groß sind und mehr Platz da wäre. Der jetzige Vorschlag erfordert eine schräge Bebauung will man den Platz optimal auszunutzen. Bei beiden Varianten sind die Zufahrtswege schwierig unterzubringen, weil die Grundstücke relativ schmal sind. Grobe Skizzen für diese Vorschläge sind beigefügt.
4. Der 4. Vorschlag betrifft die Festsetzungen im Dokument KAR294_Fes_140318.pdf. Der Punkt 13 Immissionsschutz, legt Werte von 55,0/40,0 dB fest. Eine Gemengelage würde Werte von 57,5/42,5 dB zulassen. Mein Vorschlag wäre, die Werte an die Gemengelage anzupassen.

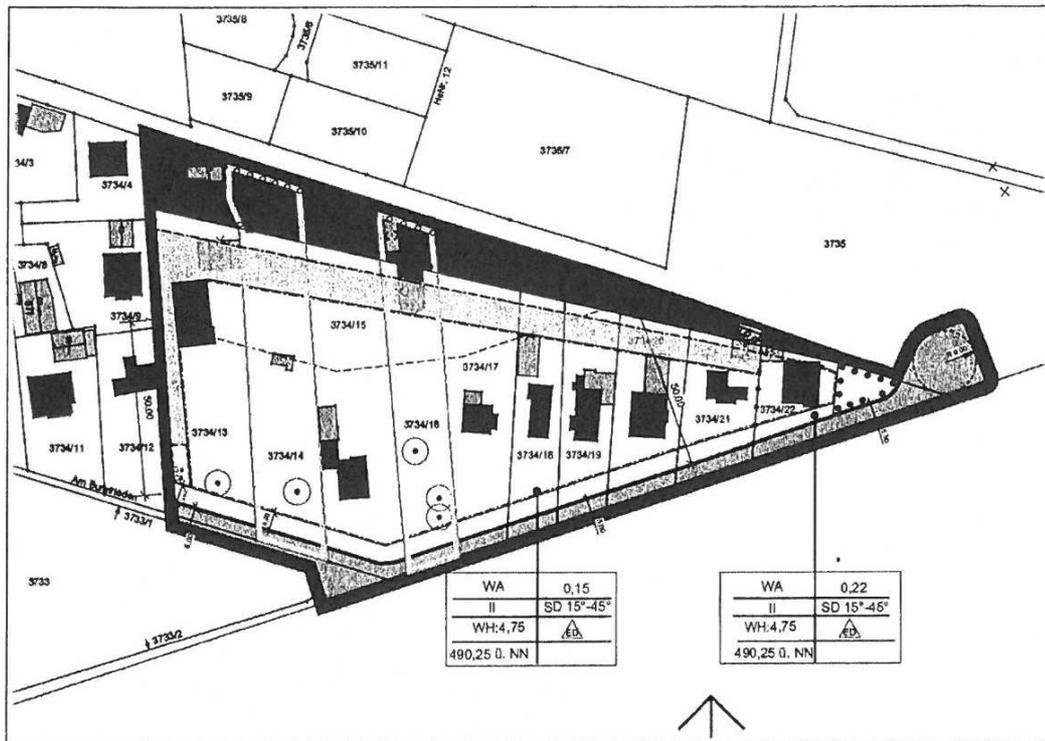
Variante1:



Variante2:



Variante 3:



Abwägung:

1. Bei der Planung des nördlichen Grünstreifens wurden im Vorfeld mehrere Varianten erwogen, u.a. auch der vorgetragenen vergleichbare. Zwei Gründe waren für die Wahl der gegenständlichen Variante ausschlaggebend. Es sollte eine durchgehende Grünfläche über alle Grundstücke geschaffen werden und es sollte auf großen Grundstücken mit mehr Baurecht mehr Fläche zur Umsetzung von eingriffsminimierenden Maßnahmen zur Verfügung gestellt werden. Dabei leitet sich die Größe der Grünfläche auf den einzelnen Grundstücken nicht exakt ab aus früheren vergleichenden Analysen von künftigem Baurecht, vorhandener Bausubstanz und Grundstücksgröße, sondern stellt einen Kompromiss aus diesen Einzelfallbetrachtungen und einer Gesamtbetrachtung des Plangebietes dar.
2. Die Baugrenze wurde nicht nur aus immissionsschutzrechtlichen Gründen am derzeitigen Standort festgesetzt. In erster Linie soll mittels der Baugrenze die Bebauung geordnet werden. Auf den Grundstücken ist ausreichend Platz, wie in der Strukturplanung im Vorfeld des Bebauungsplans nachgewiesen wurde, um eine sinnvolle Bebauung umzusetzen. Aus diesen Gründen erscheint eine Verschiebung der Baugrenze nicht sinnvoll.
3. Die Baugrenzen stellen den maximalen Spielraum der Bebauung dar. Auf den Grundstücken ist ausreichend Platz, wie in der Strukturplanung im Vorfeld des Bebauungsplans nachgewiesen wurde, um das bei einer GRZ von 0,15 mögliche Baurecht sinnvoll zu situieren.

Zudem ist anzumerken, dass die Grundstücke jeweils unterschiedlich zugeschnitten sind. Eine für jedes Grundstück optimal passende Baugrenze

zu finden ist daher schwierig. Mit dem vorhandenen Vorschlag bleibt den Eigentümern ein großer Spielraum, innerhalb dessen eine sinnvolle Lösung gefunden werden kann.

4. siehe Punkt 2.1, Stellungnahme des Landratsamt Dachau: Fachbereich: Technischer Umweltschutz

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Andere, als die bereits beschlossenen Änderungen für die Planung ergeben sich nicht.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

6 Bürger 5 (E-Mail vom 08.07.2018)

Wie bereits persönlich besprochen, möchte ich Sie bitten, mich per E-Mail über Veranstaltungen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 113 "Am Burgfrieden Süd" zu informieren. Über die benötigten Datenschutzrichtlinien bin ich informiert.

Zum Entwurf: Bebauungsplan Nr. 113 möchte ich nachfolgende Anmerkungen hinzufügen.

1. Straßenbreite:

Im Verlauf der südlichen Zufahrt, ist zunächst eine Straßenbreite von 5 Meter eingezeichnet, die sich zum Ende auf 5,50 Meter verbreitern soll. Ist eine Verbreiterung, angesichts der hohen Grundabtretung notwendig?

2. Widerspruch im Zusammenhang "Plan Einzel- und Doppelhaus" und Festsetzung:

Im Plan ist für das Grundstück Fl. Nr. 3734/22 das Piktogramm für Einzel- und Doppelhaus eingefügt, in der Festsetzung werden 700 m² als Mindestgröße vorausgesetzt. Nach der geplanten Grundstücksabtretung von 304 m² für die Straße und 41 m² als Ausgleichsfläche verbleiben von 985 m² nur 640 m². Zudem erscheint mir die Differenz von GRZ 0,15 auf 0,22 als Ausgleich für die enorme Grundstücksabtretung als sehr gering. Zumal der Bestandsbau annähernd diese Größe einnimmt und ein kleines Doppelhaus ca. 144 m² ohne Garage benötigen würde.

3. Einfriedung Ausgleichsfläche:

Einfriedungsverbot zur freien Landschaft, wie besprochen bitte löschen.

4. Frist für Bestandsbelassung:

Gibt es eine Frist, für eine nachträgliche Baugenehmigung bei Bestandsbelassung?

5. Erforderliche Stellplätze:

Laut Festsetzung sollten Stellplätze erschließungsnah innerhalb des Bauraums errichtet werden. Dazu muss zunächst der 5 Meterstreifen zwischen Straße und

Bauraum überwunden werden. Ist die Zufahrt zum Stellplatz von der GRZ abzugspflichtig?

Abwägung:

1. Die Verbreiterung ist erforderlich um das Einschleifen in den Wendehammer sicher zu stellen.
2. Als Ausgleich für die im Verhältnis zu den anderen Grundstücken großen Grundabtretungen wurde für Flur Nr. 374/22 eine GRZ von 0,30, nicht 0,22 angesetzt. Aus denselben Gründen könnte in den Festsetzungen eine Ausnahme hinsichtlich der Grundstücksgröße für ein Doppelhaus gemacht werden, d.h. hier wäre dann bei 640 qm ein Doppelhaus zulässig.
3. Eine Einfriedung der Ausgleichsfläche ist nicht mehr Gegenstand der Planung
4. Für eine eventuelle nachträglich Baugenehmigung existiert keine gesetzliche Frist.

Es sei noch einmal darauf hingewiesen, dass die bestehende Schwarzbauten auch durch das Inkrafttreten des Bebauungsplans nicht legalisiert werden. Es ist weiterhin zeitnah nach Inkrafttreten des Bebauungsplans eine Genehmigung des Bestands zu erwirken.

- 5 Die Zufahrt und auch die Garagen und Stellplätze zählen zu der Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Festsetzung 3.3) und sind bis zu einer zusätzlichen GR von 50% zulässig. Die GRZ von 0,15 bezieht sich also nur auf das Gebäude.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung 3.2 wird dahingehend ergänzt, dass für Flur Nr. 3734/22 ein Doppelhaus bei 640 qm Grundstückgröße zulässig ist. Die Begründung wird auch dahingehend ergänzt. Ansonsten sind keine Änderungen erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

7 Bündnis für Karlsfeld

Mechthild Hofner, Heuweg 6, 85757 Karlsfeld

(Schreiben vom 24.07.2018)

Das Bündnis für Karlsfeld beantragt hiermit, folgende Beschlussvorschläge zum Bebauungsplan Nr. 113 in einer der nächsten GR-Sitzungen in die Tagesordnung aufzunehmen:

1. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des FNP sowie zur Aufstellung des BPL Nr. 113 v. 12.09.2017 wird wie folgt ergänzt und präzisiert: Im BPl. 113 sind entsprechend § 9 (1) BauGB sowie § 17 (1) BauNVO Festsetzungen zur zulässigen GFZ in die Satzung aufzunehmen.

2. Die in der Satzung zum Bebauungsplan unter Ziffer 2 enthaltenen Festsetzungen zur baulichen Nutzung stehen im Widerspruch zu den Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 4.1. Dies ist zu korrigieren.
3. Durch die Gemeindeverwaltung sind umgehend mit den Planungsbegünstigten des Bebauungsplangebietes Verhandlungen zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages aufzunehmen. Die durch den Gemeinderat am 23.02.2017 beschlossenen Grundsätze zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) finden Anwendung.
4. Sich daraus evtl. ergebende Änderungen des Bebauungsplanentwurfes sind in diesen einzuarbeiten.

Begründung:

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Grundstücksfläche von 15.900 m².

Innerhalb dieser Flächen ist der überwiegende Teil mit einer Grundflächenzahl von 0,15 (entspricht einer Grundfläche von 2.387 m²) überbaubar.

Der geringe Anteil des mit einer GR von 0,22 versehenen Teiles der Grundstücksfläche ist vernachlässigbar. Überbaubare Nebenflächen sind gem. den Festsetzungen der BauNVO und der Satzung zulässig. Festgesetzt ist eine mögliche 2-geschossige Bebauung. Dies entspricht einer möglichen GFZ von 0,3 (= GF 4. 770 m²)

Bei Anwendung der gemeindlichen Richtlinie zur Anwendung der SoBoN wäre somit ein Anteil von 30 % (= 1.431 m²) der Anwendung unterzogen. Eine Begründung, darauf seitens der Gemeindeverwaltung zu verzichten, ist weder vorgetragen noch sachlich gerechtfertigt, zumal damit auch ein Präzedenzfall für zukünftige Bebauungspläne, die einer Anwendung der Richtlinie unterliegen, geschaffen würde.

Abwägung:

1. Seit der Novellierung der BauNVO 1992 ist es ausschließlich erforderlich eine Grundfläche im Bebauungsplan festzusetzen. Die Kubatur der Gebäude wird über die GR und die Wandhöhe definiert. Im FNP ist die Nennung einer Geschossfläche nicht sinnvoll, sie wird ausschließlich im Planungsverfahren ermittelt um die Einwohnerzuwächse zu benennen.
Da im Bebauungsplan ein Teil der Grundstücke als private Grünfläche (ca. 2.300 qm) die nicht zur überbaubaren Grundstücksgröße zählt ausgewiesen ist, errechnet sich eine geringere zu erreichende Grundfläche von ca. 2.000 qm und damit 4.000 qm Geschossfläche.
Zudem errechnet sich die Geschossfläche aus einer Multiplikation der Grundfläche mit den Vollgeschossen. Da die Grundfläche sowie die Vollgeschosse im Bebauungsplan festgesetzt sind, erscheint die zusätzliche Festsetzung der GFZ nicht mehr erforderlich.
2. Entsprechend des bereits unter Punkt 2.6 (Stellungnahme des Landratsamt Dachau: Fachbereich: Rechtliche Belange) gefassten Beschlusses werden alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO für nicht zulässig erklärt. Die Satzung sowie die Begründung werden entsprechend angepasst.

3. Für die Fragestellung der Anwendung der SoBoN wurde das Rechtsanwaltsbüro Meidert & Kollegen beteiligt, dieses nahm wie folgt Stellung:

Inhalt der an uns gerichteten Fragestellung war, ob und inwieweit die SoBoN der Gemeinde Karlsfeld auf das Bauleitplanverfahren 113 anwendbar ist. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich beim Bebauungsplangebiet „Am Burgfrieden Süd“ um ein bereits bebautes Gebiet handelt, für welches nunmehr durch die Bauleitplanung eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden soll. Die maßgebliche Zielrichtung der Gemeinde Karlsfeld besteht also darin, bestehende städtebauliche Missstände durch die Bauleitplanung einer städtebaulichen Ordnung zuzuführen.

Im Unterschied zu einer neu zugelassenen Bebauung, etwa auf bislang unbebauten Grundstücken, besteht hier bereits eine Bebauung und auch ein Baurecht nach § 35 Abs. 2 BauGB. Durch den Bebauungsplan soll die bestehende Bebauung und auch das bestehende Baurecht teils eingeschränkt und teils neu verteilt werden.

Somit halten wir die Karlsfelder SoBoN im vorliegenden Fall für nicht anwendbar, da im Grunde kein neues Baurecht zugelassen wird, sondern lediglich bestehendes Baurecht geordnet. Selbst wenn auf einzelnen Grundstücken nach der Planung eine bessere außenbauliche Ausnutzung möglich sein sollte, hält sich dies voraussichtlich im Rahmen der Bagatellregelung, auf welche die SoBoN in der Regel nicht angewendet wird.

Wir raten daher an, auf Grund der besonderen Art des Gebiets „Am Burgfrieden Süd“ und auch der besonderen Problematik der bestehenden Bebauung, welche sich nach § 35 BauGB richtet, für die städtebauliche Ordnung nunmehr auf die Anwendung der SoBoN zu verzichten.

Beschluss:

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauGB werden ausgeschlossen. Die Begründung und die Satzung werden entsprechend angepasst.

Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

Frau Piroué stellt den Antrag, dass der Punkt „Die SoBoN wird im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht angewandt.“ in der nächsten Gemeinderatssitzung behandelt wird.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

Marco Brandstetter (Sprecher Bündnis für Karlsfeld)

(Schreiben vom 25.07.2018)

Ich vermissen im Entwurf des o. g. Bebauungsplans eine Festlegung der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ). Nachdem die GFZ eine entscheidende Bedeutung für das neu geschaffene Baurecht hat, bitte ich um entsprechende Ergänzung des Bebauungsplans. Außerdem bitte ich um Auskunft, wie im Zuge des Bebauungsplanverfahrens die neue Karlsfelder Richtlinie zur Sozialen Bodennutzung (SoBoN) zur Anwendung kommt.

Abwägung:

Siehe Punkt 7, Stellungnahme des Bündnis für Karlsfeld

Beschlussvorschlag:

Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

Frau Piroué stellt den Antrag, dass der Punkt „Die SoBoN wird im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht angewandt.“ in der nächsten Gemeinderatssitzung behandelt wird.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

9 Bürger 6 (E-Mail vom 20.09.2018)

Wir sind vor Kurzem in unser neu gebautes Haus gezogen, Am Burgfrieden 59A. Ich habe nun festgestellt, dass der Internetausbau in unserer Straße äußerst schlecht ist. Nicht nur die alten Bauten sind betroffen sondern auch die Neubauten der letzten Jahre. Es kommen nur 6-8 Mbit an was den ältesten Anschlüssen auf dem Land entspricht. Zudem liegt bereits ein Glasfaserkabel in der Einsteinstraße ein paar Meter nördlich.

Gibt es die Möglichkeit den Ausbau in unserer Straße voranzutreiben? Wenn ich als Privatmann bei M-Net anrufe, dann lautet die Antwort „Glasfaseranschluss nicht vorgesehen“.

Abwägung:

Der Ausbau des Glasfasernetzes ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung, im Bebauungsplan können dazu keine Festsetzungen getroffen werden. Im Rahmen der Straßenplanung werden die Telekommunikationsanbieter beteiligt. Ob ein Ausbau stattfindet, liegt anschließend in der Entscheidung der Telekommunikationsanbieter.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen für die Planung ergeben sich nicht.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

Beschluss:

Der Bauausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 113 mit den oben beschlossenen Änderungen und Ergänzungen in der Fassung vom 14.11.2018. Die Verwaltung wird beauftragt nach Einarbeitung der beschlossenen Änderungen und Ergänzungen die öffentliche Auslegung durchzuführen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

EAPI.Nr. 6102.2