

<b>NIEDERSCHRIFT</b>
----------------------

**Gremium:** Gemeinde Karlsfeld  
Bau- und Werkausschuss Nr. 05

**Sitzung am:** Mittwoch, 16. März 2011

**Sitzungsraum:** Rathaus, Großer Sitzungssaal

**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr

**Sitzungsende:** 21.20 Uhr

**Status:** Öffentliche Sitzung

## **Tagesordnung**

### **Öffentlicher Teil**

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Bau- und Werkausschusssitzung vom 02.03.2011
2. Behandlung des Antrags Helmut Fink/Anna Kolbinger Offenlegung und Vertiefung des Bahnseitengrabens
3. Behandlung des Antrags der CSU-Gemeinderatsfraktion Karlsfeld zur Grundwasserproblematik
4. Bebauungsplan Nr. 97 A 'Östlich der Münchner Straße / Krenmoosstraße"
  - Konkretisierung der Festsetzung 'Art der Nutzung'
  - Billigungsbeschluss
5. Neuer Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlsfeld
  - Behandlung der während des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen, Teil II
  - Empfehlung an den Gemeinderat
6. Bekanntgaben und Anfragen

**Bau- und Werkausschuss**  
**16. März 2011**  
**Nr. 046/2011**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Genehmigung der Niederschrift der letzten Bau- und Werkausschusssitzung vom 02.03.2011**

Bei Beschluss Nr. 040/2001 ist der letzte Absatz „Billigungsbeschluss“, der nicht behandelt wurde, zu streichen.

**Beschluss:**

Die Niederschrift der letzten Bau- und Werkausschusssitzung vom 02.03.2011 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Bau- und Werkausschuss**  
**16. März 2011**  
**Nr. 047/2011**  
**Status: Öffentlich**

### **Niederschriftauszug**

#### **Behandlung des Antrags Helmut Fink/Anna Kolbinger Offenlegung und Vertiefung des Bahnseitengrabens**

##### **Sachverhalt:**

In der Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 02.03.2011 wurde vom Sachverständigen Hr. Kohl vom Grundbaulabor München ein Vortrag zur Grundwasserproblematik in Karlsfeld gehalten. Darin wurde auch die Funktion und Auswirkung der Bahnseitengräben behandelt. Diese Gräben erfüllen demnach hauptsächlich die Funktion, das Oberflächenwasser des Bahndamms abzuleiten und gehören zum Bauwerk Bahndamm. Der im Antrag bezeichnete Graben steht im Eigentum und Unterhalt der DB AG. Diese wurde durch die Gemeinde auf ihre Unterhaltungspflicht hingewiesen. Mittlerweile wurden durch die DB AG Unterhaltsmaßnahmen am Graben durchgeführt. Weitergehende Maßnahmen sind nicht veranlasst.

##### **Beschluss:**

Der Bau- und Werkausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung. Der Antrag ist damit erledigt.

##### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

**Bau- und Werkausschuss**  
**16. März 2011**  
**Nr. 048/2011**  
**Status: Öffentlich**

### **Niederschriftauszug**

#### **Behandlung des Antrags der CSU-Gemeinderatsfraktion Karlsfeld zur Grundwasserproblematik**

##### **Sachverhalt:**

In der Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 02.03.2011 wurde vom Sachverständigen Hr. Kohl vom Grundbaulabor München ein Vortrag zur Grundwasserproblematik in Karlsfeld gehalten. Darin wurden die Punkte 1, 2, 3 und 5 des Antrags beantwortet. Zu Punkt 4 sollten die Vorstellungen präzisiert werden.

##### **Beschluss:**

Der Bau- und Werkausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung. Die Einrichtung eines „Runden Tisches“ ist nach Bedarf von der Verwaltung vorzubereiten. Der Antrag ist damit erledigt.

##### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	2

**Bau- und Werkausschuss**  
**16. März 2011**  
**Nr. 049//2011**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Bebauungsplan Nr. 97 A 'Östlich der Münchner Straße / Krenmoosstraße'**  
**- Konkretisierung der Festsetzung 'Art der Nutzung'**  
**- Billigungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

Dieser Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt.

**Bau- und Werkausschuss**  
**16. März 2011**  
**Nr. 050/2011**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Neuer Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlsfeld**  
**- Behandlung der während des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**  
**vorgebrachten Stellungnahmen, Teil II**  
**- Empfehlung an den Gemeinderat**

#### Sachverhalt:

Die Stellungnahmen Nr. 1 bis 16 wurden in der Sitzung des Bau und Werkausschusses am 02.03.2011 vorberaten.

17. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Dachau und Fürstenfeldbruck,  
 Schreiben vom 21.07.2010

#### **17.1 Betriebsstelle einer Karlsfelder Familie**

Zur Existenzsicherung des Betriebes einer Karlsfelder Familie ist der Neubau einer Halle auf dem Grundstück Fl. Nr. 960 dringend nötig, weshalb beantragt wird die Darstellungen des Flächennutzungsplans so zu ändern, dass die Möglichkeit zur Errichtung einer landwirtschaftlichen Lagerhalle besteht.

#### Empfehlung an den Gemeinderat:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Karlsfeld verfolgt als städtebauliches Entwicklungsziel u.a. die Verbindung des westlichen und östlichen Teils des Dachauer Moores im Bereich zwischen Karlsfeld und Rothschaige als wichtige Grünvernetzung langfristig aufrecht zu erhalten, weshalb das Bodennutzungskonzept des Flächennutzungsplans hier die Flächendarstellung „Grünfläche“ statt „Fläche für die Landwirtschaft“ enthält. Auf diese Weise soll dokumentiert werden, dass es zur Umsetzung des städtebaulichen Ziels notwendig ist, im Bereich nördlich der Bayernwerkstraße eine bauliche Entwicklung zu unterbinden. An dem städtebaulichen Entwicklungsziel und damit auch an der getroffenen Flächendarstellung im Flächennutzungsplan wird weiterhin festgehalten, so dass Änderungen oder Ergänzungen des Flächennutzungsplans sowie der Begründung mit Umweltbericht nicht veranlasst sind.

#### Abstimmungsergebnis:

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

### **17.2 Betriebsstelle einer Karlsfelder Familie**

Die Hofstelle einer Karlsfelder Familie befindet sich auf dem Grundstück Fl. Nr. 434. Hier ist im Planentwurf die „Fläche mit besonderer Bedeutung und Funktion für den Naturhaushalt ...“ fast bis an den bestehenden Futterstand herangezeichnet. Es wird beantragt diese Fläche komplett aus der Fl. Nr. 434 und entlang des Waldschwaigweges herauszunehmen, da die Darstellung einen Eingriff in die Eigentumsrechte des Betriebes darstellt.

#### **Empfehlung an den Gemeinderat:**

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan ist das Grundstück Fl. Nr. 434 der tatsächlichen Nutzung entsprechend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die östliche Grundstücksgrenze reicht bis an den Waldschwaigweg bzw. den Entenbach heran. Der Entenbach ist aufgrund seiner landschaftsökologischen Bedeutung als lineares Struktur- und Vernetzungselement, ebenso wie die anderen Gräben im Gemeindegebiet, von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild und wurde deshalb mit einer überlagernden Darstellung als Vorrangbereich für Naturschutz und Landschaftspflege versehen. Aufgrund der fehlenden Bindungswirkungen des FNP gegenüber dem einzelnen Bürger, entstehen dem Grundstückseigentümer durch die getroffenen Darstellungen keinerlei Einschränkungen in der weiteren Nutzung und Bewirtschaftung seiner landwirtschaftlichen Hofstelle. Vielmehr erwachsen für landwirtschaftlich genutzte Flächen Bestimmungen zu Inhalt und Schranken des Eigentums insbesondere aus den Fachgesetzen, den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis, und bei geförderten Betrieben, aus den sog. „Cross Compliance“ des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (2011). Die aus dem Landschaftsplan in den Flächennutzungsplan integrierten Darstellungen bestimmen darüber hinaus keine weiteren Inhalte und Schranken des Eigentums, weshalb die in der Stellungnahme vorgebrachten Sachverhalte keinen Anlass zu einer Planänderung geben.

#### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

### **17.3 Einzelbäume, Baumgruppen**

Die Planungen für Einzelbäume, Baumgruppen und allecartige Bepflanzungen sollten überdacht werden, insbesondere im Gebiet zwischen der Würm und dem Karlsfelder See, wo historisch gesehen immer eine offene Fläche war. Für die Landwirte würden die geplanten Baumpflanzungen zum Einen ein massives Bewirtschaftungshindernis darstellen, zum Anderen müssten diese sog. Landschaftselemente im Mehrfachantrag gezeichnet werden, was zur Minderung der ausgezahlten Prämie führe. Durch Beschattung und Nährstoffentzug durch die Bäume ist mit einer weiteren Einbuße auf den betroffenen Feldern zu rechnen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsregelungen für Pflanzen zu landwirtschaftlichen Flächen hingewiesen.

#### **Empfehlung an den Gemeinderat:**

Der Entwurf zum Flächennutzungsplan schlägt u.a. für den Bereich zwischen Karlsfelder See und Rothschaige aus landschaftsökologischen und landschaftsästhetischen (Landschaftsbild) Gründen eine Durchgrünung der Feldflur entlang von Wegen bzw. Grundstücksgrenzen als lineare Vernetzungsstrukturen vor. Ziel der Vorschläge ist eine Steigerung der Strukturvielfalt und eine Verbesserung des Erholungspotentials der Landschaft. Die Darstellungen des FNP folgen damit den Zielen des Regionalplans, der für diesen Bereich Festlegungen als landschaftliches Vorbehaltsgebiet und regionaler Grünzug enthält. Der Flächennutzungsplan



hat als vorbereitender Bauleitplan eine Rahmen setzende Funktion und bindet durch seine Darstellungen in Form eines Verwaltungsprogramms insbesondere die Gemeinde selbst. Gegenüber dem einzelnen Bürger entfaltet er keine unmittelbare Rechtswirkung, da er keine Rechtsnormqualität besitzt. Insofern kann die vorgeschlagene Bepflanzung durch den Grundstückseigentümer nur selbst auf freiwilliger Basis unter Zuerkennung der Sinnhaftigkeit und Notwendigkeit der Ziele und Maßnahmen vorgenommen werden. Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans erwächst keine Umsetzungsverpflichtung für den Eigentümer, so dass die geschilderten Nutzungskonflikte, Bewirtschaftungserschwerisse oder finanziellen Einbußen in der Folge des Flächennutzungsplans nicht bewirkt werden. Der Hinweis auf gesetzliche Regelung zum Abstand von Bepflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen wird zur Kenntnis genommen, ist aber auf der Ebene der Flächennutzungsplanung unerheblich, da hier keine konkreten Rechte oder Pflichten begründet werden. Änderungen oder Ergänzungen des Flächennutzungsplans oder der Begründung mit Umweltbericht sind mithin nicht veranlasst.

#### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	1

#### **17.4 Hundekot**

Es häufen sich Beschwerden über die Verunreinigung landwirtschaftlicher Flächen durch Hundekot. Die Verunreinigungen sind eine nicht zu unterschätzende Infektionsquelle mit der Folge hygienischer Gefahren und Übertragung von Krankheitserregern auf die landwirtschaftlichen Nutztiere und letztendlich über die Lebensmittel auch auf den Menschen. Es wird gebeten, durch geeignete Maßnahmen evtl. Hinweise im Bauleitplan oder entsprechende Hinweisschilder darauf aufmerksam zu machen.

#### **Empfehlung an den Gemeinderat:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, berührt aber keinen Regelungsgegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung.

#### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

#### **17.5 Eigentumsrechte**

Mit dem vorliegenden Landschaftsplan wird in die Eigentumsrechte der Landwirte eingegriffen. Auch wenn für die Grundstückseigentümer zunächst keine mittelbare Wirkung entsteht, haben die Vorgaben im Landschaftsplan für Behörden und öffentliche Entscheidungen durchaus bindenden Charakter. Es wird deshalb gebeten, die Flächen zwischen der B 304 und der S-Bahn-Linie aus dem Landschaftsplan herauszunehmen.

**Empfehlung an den Gemeinderat:**

Nach § 1 Abs. 2 BauGB ist der FNP ein vorbereitender Bauleitplan. Seiner vorbereitenden Funktion gemäß bedarf er grundsätzlich noch einer konkreten Umsetzung, so dass er die Zulässigkeitskriterien für die in ihm dargestellten Bodennutzungen in der Regel noch nicht verbindlich vorgibt. Insoweit greift der Flächennutzungsplan mit seinen Darstellungen nicht in Eigentumsrechte der Landwirte ein. Für landwirtschaftlich genutzte Flächen erwachsen Bestimmungen zu Inhalt und Schranken des Eigentums allenfalls aus den anderen, bereits genannten Rechtsbestimmungen, weshalb die Gemeinde Karlsfeld keinen Anlass für die vorgeschlagenen Änderungen des Flächennutzungsplans sieht.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	1

**17.6 FFH-Flächen und Landschaftsplan**

Es wird befürchtet, dass die im Landschaftsplan als Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gekennzeichneten Flurstücke als FFH-Flächen gemeldet werden, falls es zu wenige FFH-Flächen gibt. Es wird im Landschaftsplan ein Hinweis gewünscht, wonach keine der gekennzeichneten Flächen gegen den Willen des Eigentümers als FFH-Gebiet gemeldet werden kann. Außerdem wird befürchtet, dass durch die vorgesehenen landschaftsplanerischen Maßnahmen ein Wertverlust der Flächen eintritt.

**Empfehlung an den Gemeinderat:**

Das Verfahren zur Ausweisung von FFH-Gebieten ist in Art. 4 der FFH-Richtlinie geregelt und greift unabhängig von den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die Auswahl von Flächen wird anhand von naturschutzfachlichen Vorgaben der FFH-Richtlinie getroffen, landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen besitzen in der Regel nicht dieses Anforderungsprofil. Die Meldung der Natura 2000 Flächen ist darüber hinaus zwischenzeitlich abgeschlossen (Beschluss des Bayerischen Ministerrats vom 28.09.2004). Der geforderte Hinweis ist somit entbehrlich. Der befürchtete Wertverlust von landwirtschaftlichen Flächen ist eine rein spekulative Äußerung. Die Darstellungen des FNP bewirken keine Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung, auch wenn die Flächen nicht als Flächen für die Landwirtschaft bzw. mit einer überlagernden, aus dem Landschaftsplan übernommenen Darstellung enthalten sind. Eine Wertminderung kann somit aus den Inhalten des FNP nicht abgeleitet werden. Änderungen oder Ergänzungen des Flächennutzungsplans oder der Begründung mit Umweltbericht sind nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

18. DB Energie GmbH,  
Schreiben vom 20.07.2010

### **18.1 Leitungstrassen**

Im Plangebiet verlaufen vier planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitungen (Freileitungen) mit einem Schutzstreifen von maximal 2 x 30 m bezogen auf die Leitungsachse deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss. Die Leitungstrassen mit Schutzstreifen sowie ggf. Maststandorten sind im Flächennutzungsplan darzustellen.

#### **Empfehlung an den Gemeinderat:**

Die Lage und Bezeichnung der Bahnstrom-Freileitungen ist im Flächennutzungsplan und im Abschnitt B-9.1 der Begründung mit Umweltbericht vollständig wiedergegeben. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht veranlasst.

#### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

### **18.2 Schutzstreifen und Nutzungsbeschränkungen**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Schutzstreifen mit Nutzungsbeschränkungen bzgl. Bauwerken (wie z.B. Gebäude, Wege, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Bewässerungsanlagen usw.) zu rechnen ist. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben über NN-Höhen (z.B. für Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen usw.) zwingend erforderlich. Zudem muss die Zufahrt zu den Masten der Bahnstromleitungen mit Lkw jederzeit gewährleistet sein.

#### **Empfehlung an den Gemeinderat:**

Die angesprochenen Nutzungsbeschränkungen werden in nachgeordneten Planungsebenen und -verfahren ggf. Berücksichtigung finden, für die Inhalte des Flächennutzungsplans sind sie allerdings nicht von Belang, so dass durch die Stellungnahme keine Änderungen des Flächennutzungsplans oder der Begründung mit Umweltbericht veranlasst sind.

#### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

### **18.3 26. BImSchV**

Die nach der 26. BImSchV im Anhang 2 genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flussdichte werden für den Bereich, für den die DB Energie GmbH die Zustimmung zur Bebauung gibt, bei weitem nicht erreicht. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen mit einer Beeinflussung

von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen ist. Um eine weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.

**Empfehlung an den Gemeinderat:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Sachverhalte werden in nachgeordneten Planungsebenen und -verfahren ggf. Berücksichtigung finden, für die Inhalte des Flächennutzungsplans sind sie allerdings nicht von Belang.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

19. DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München,  
Schreiben vom 06.07.2010

**19.1 Ansprüche**

Ansprüche gegen die Deutschen Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in der jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. In der Bauleitplanung sind wegen der Bahnanlagen Auflagen zur Sicherung umweltgerechter Wohnverhältnisse aufzunehmen.

**Empfehlung an den Gemeinderat:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Allgemeinaussagen haben allerdings keine unmittelbare Relevanz für den Inhalt und die Darstellungen des Flächennutzungsplans, weshalb Änderungen oder Ergänzungen der Planung oder der Begründung mit Umweltbericht nicht veranlasst sind.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

**19.2 Sicherheitsabstände und -vorkehrungen**

Gegenüber allen stromführenden Teilen sind Sicherheitsabstände bzw. Sicherheitsvorkehrungen einzuhalten bzw. vorzusehen. Gegenüber der Oberleitungsanlage ist ein Schutzstreifen freizuhalten.

**Empfehlung an den Gemeinderat:**

Die Allgemeinaussagen haben keine unmittelbare Relevanz für den Inhalt und die Darstellungen des Flächennutzungsplans, Änderungen oder Ergänzungen der Planung oder der Begründung mit Umweltbericht sind nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

**19.3 Fachplanungsrecht**

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden können. Eine Überplanung der planfestgestellten Betriebsanlagen der Eisenbahn sind in jedem Fall rechtswidrig. Die Planungshoheit für Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes liegt ausschließlich beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA); in jedem Fall ist damit die betreffende Fläche sowohl formell als auch materiell von den Festsetzungen eines gemeindlichen Bauleitplanes freigestellt.

**Empfehlung an den Gemeinderat:**

Bei den in der Örtlichkeit vorhandenen Kleingartenanlagen entlang der Bahnstrecke München – Treuchtlingen handelt es sich im planungsrechtlichen Sinne um Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes, die demgemäß im Flächennutzungsplan nachrichtlich als Flächen für Bahnanlagen dargestellt werden müssen. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend geändert.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

**19.4 Hinweise für die Umsetzung der weiteren Bauleitplanung**

Beleuchtungen und Werbeflächen sowie bauliche Anlagen selbst sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs jederzeit sicher ausgeschlossen ist. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten. Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten. Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Die Eisenbahnbrücken dürfen mit allen Bauwerksteilen einschließlich Flügelmauer, Böschungsfäche, Entwässerung usw. nicht überplant werden. Der Deutschen Bahn AG ist ein Betretungsrecht zur Durchführung von Instandhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen, sowie zu Inspektions- und Prüfarbeiten einzuräumen.

**Empfehlung an den Gemeinderat:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hierbei allerdings nicht um planungsrechtlich maßgebliche Inhalte des Flächennutzungsplans, weshalb

Änderungen oder Ergänzungen der Planung sowie der Begründung mit Umweltbericht nicht veranlasst sind.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

**19.5 Baumpflanzungen und Biotope**

Eine Unterschutzstellung von Bäumen, Feldhecken und Gehölzgruppen auf Bahnflächen wird abgelehnt. Der sichere Betrieb der Strecke erfordert u.a. einen turnusmäßigen Vegetationsrückschritt entlang der Bahnlinie und das Freihalten der Sichtdreiecke an den technisch nicht gesicherten Bahnübergängen. Die Errichtung von Biotopen sowie Landschaftsschutzgebieten in direkter Nähe der Bahnanlage wird ebenso abgelehnt. Eine Durchfeuchtung der Bahnanlage muss auf Dauer verhindert werden.

**Empfehlung an den Gemeinderat:**

Eine Unterschutzstellung von Vegetationsstrukturen ist weder Gegenstand des FNP, noch wird eine derartige Unterschutzstellung im Bereich von Bahnanlagen vorgeschlagen. Der FNP stellt im Bereich der Bahnstrecke lediglich den tatsächlich vorhandenen Baumbestand dar und übernimmt nachrichtlich die Angaben bzw. Abgrenzungen aus der amtlichen Biotopkartierung. In der Folge des FNP werden demgemäß keine Biotope errichtet, sie bestehen bereits tatsächlich. Sofern die bestehenden Biotope einem gesetzlichen Schutz unterliegen, wurden sie mit einem entsprechenden Hinweis versehen. Auf die Aufgaben und Rechtswirkungen des FNP als vorbereitender Bauleitplan wird hingewiesen. Der Flächennutzungsplan schlägt auf der Grundlage des BNatSchG i.V.m. dem BayNatSchG die Unterschutzstellung der amtlich kartierten und gesetzlich geschützten Biotope Nr. 7734-1100 (Pfeifengraswiese zwischen Würm und Bahnlinie) als geschützten Landschaftsbestandteil vor. Einen Vorschlag zur Unterschutzstellung von unmittelbar an die Bahnanlagen heranreichenden Flächen als Landschaftsschutzgebiet enthält der Flächennutzungsplan hingegen nicht. Unterschutzstellungen auf der Grundlage der Bestimmungen des BNatSchG i.V.m dem BayNatSchG erfolgen nicht durch den FNP selbst, sondern erst durch eine nachfolgende Rechtsverordnung des Landkreises als Ergebnis eines förmlichen Verfahrens, in dem auch die Betroffenen gehört werden. Maßnahmen, die zum sicheren Betrieb der Bahnanlagen erforderlich sind, werden durch die Darstellungen und Inhalte des Flächennutzungsplans somit weder behindert noch eingeschränkt. Der Inhalt der Stellungnahme wird insoweit zur Kenntnis genommen, Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind dadurch aber nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

### **19.6 Anlagen der DB Station & Service AG**

Die Anlagen der DB Station & Service AG sowie weitere Einrichtungen für Kunden der Deutschen Bahn dürfen durch die künftige Flächennutzung nicht beeinträchtigt werden, müssen weiterhin erhalten bleiben und öffentlich gewidmet werden. Auch während der Bauausführung muss ein ungehinderter Zugang zu diesen Anlagen bestehen bleiben. Eine Überplanung dieser Anlagen soll vermieden werden. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Ausführung und dem Betrieb des Vorhabens abgeleitet werden und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken können, muss der Antragsteller haften. Er muss auch für das Verschulden derjenigen Personen haften, denen er sich zur Verrichtung oder Erfüllung bedient.

#### **Empfehlung an den Gemeinderat:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hierbei jedoch nicht um planungsrechtlich maßgebliche Inhalte des Flächennutzungsplans, daher sind Änderungen oder Ergänzungen der Planung sowie der Begründung mit Umweltbericht nicht veranlasst.

#### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

### 20. Eisenbahn-Bundesamt (EBA), Außenstelle München, Schreiben vom 11.06.2010

**20.1** Unter Kenntnisnahme der Gemeinderatsbeschlüsse vom 29.10.2009 zu den Stellungnahmen der DB Energie GmbH, der DB Services Immobilien GmbH sowie des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) werden seitens des Eisenbahn-Bundesamtes, Außenstelle München, keine der Planung entgegenstehenden Einwände oder Bedenken vorgetragen. Die im Gemeinderatsbeschluss zur Stellungnahme vom 27.11.2008 zur Klarstellung angeführte Ergänzung in Abschnitt D-4.3 in der Begründung zum FNP ist zwar nicht aufgenommen worden. Die entsprechende Erläuterung ist in Bezug auf den ebenfalls nur klarstellenden Hinweis der damaligen Stellungnahme aber ausreichend.

#### **Empfehlung an den Gemeinderat:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird richtigerweise festgestellt, dass im Abschnitt D-4.3 „Flächen für Bahnanlagen“ der Begründung in der Fassung vom 26.11.2009 die Stadt-Umland-Bahn keine Erwähnung mehr findet. Aus systematischen Gründen und zur Klarstellung der Sachverhalte wurde gegenüber der Begründung zum Planentwurf mit Datum vom 13.08.2008 unter D-4.4 das Kapitel „Flächen und Einrichtungen für den ÖPNV“ eingefügt, in dem u.a. die damaligen Hinweise des EBA zur Stadt-Umland-Bahn dargelegt sind.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

21. E.ON Bayern AG,  
Schreiben vom 18.06.2010

**21.1** Gegen die Planunterlagen bestehen seitens der E.ON Bayern AG keine Einwände. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die E.ON Bayern AG im Bereich der Gemeinde Karlsfeld die Rechtsnachfolgerin der ehemaligen Isar-Amperwerke AG ist. Die E.ON Bayern AG betreibt das 20-kV- und Niederspannungsnetz der Gemeinde. Zuständig für die 110-kV-Leitungen im Gemeindebereich ist die E.ON Netz GmbH. Deshalb treffen in Abschnitt B-9. Technische Infrastruktur / B-9.1 Energieversorgung“ die Formulierungen im 1. Absatz, letzter Satz, und 2. Absatz 3. Satz (jeweils E.ON Bayern AG) nicht zu. Auch der 5. Satz im 3. Absatz ist nicht sinngemäß.

**Empfehlung an den Gemeinderat:**

In den angemahnten Textstellen der Begründung werden die falschen Zuständigkeitsbezeichnungen redaktionell folgendermaßen geändert: In B-9.1, 1. Absatz letzter Satz: „Die Auflassung des Bayernwerks, heute E.ON Facility Management & Co. Beta KG ....“. In B-9.1, 2. Absatz, 3. Satz: „Im südwestlichen Gemeindebereich wurde eine 110-kV-Leitung der E.ON Netz GmbH in den Boden verlegt ...“ und weiter, 5. Satz: „Eine weitere Verkabelung von Freileitungen der E.ON Netz GmbH ist im Gemeindegebiet Karlsfeld derzeit nicht geplant.“

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

22. E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Bamberg,  
Schreiben vom 08.07.2010

**22.1 Energieversorgung**

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Begründung B-9.1 verschiedene Eigentümerangaben und Formulierungen unzutreffend sind. Absatz 3 Satz 2: Eigentümer der noch im Besitz der E.ON befindlichen Grundstücke ist nicht die E.ON Bayern AG, sondern die E.ON Facility Management GmbH & Co. Beta KG. Absatz 3, Satz 2: Die im Boden verlegte 110 kV-Leitung ist keine Leitung der E.ON Bayern AG, sondern befindet sich im Eigentum der E.ON Netz GmbH. Absatz 3, Satz 3: Bei der beschriebenen Kabeltrasse handelt es sich um zwei getrennte Kabeltrassen. Das Kabel Nr. B762/2 führt von der 110 kV-Freileitung Germering – Karlsfeld/West (diese endet auf Fl. Nr. 905/4 Gemarkung Allach) über den Gündinger Weg zum Umspannwerk Karlsfeld/West. Die Kabel Nr. B762/3 und B762/4 führen von der 110-kV-Freileitung Kochel - Karlsfeld (diese endet auf F. Nr. 905/4, Gemarkung Allach) über den



Föhrenweg, Wehrstaudenstraße, entlang der Bahnlinie und Würmanger zur 110-kV-Freileitung Karlsfeld - Dachau (Fl. Nr. 1015/9, Gemarkung Karlsfeld. Absatz 3, Satz 4: Eine weitere Verkabelung von 110-kV-Freileitungen der E.ON Netz ist nicht geplant. Inwieweit evtl. noch bestehende 20-kV-Leitungen der E.ON Bayern AG verkabelt werden, ist bei E.ON Netz nicht bekannt.

**Empfehlung an den Gemeinderat:**

In den angemahnten Textstellen der Begründung werden die falschen Zuständigkeitsbezeichnungen redaktionell geändert: Die in der Stellungnahme geschilderten Sachverhalte zur unterirdisch verlegten Kabeltrasse werden in der Begründung entsprechend ergänzt.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

**22.2 Richtfunkstrecke und Fernmeldekabel**

Die in der Begründung unter B-11.2 angegebenen Fernmeldekabel sind keine Kabel der E.ON Bayern AG, sondern befinden sich im Eigentum der E.ON Netz GmbH. Ansonsten bestehen seitens der E.ON Netz GmbH keine weiteren Einwände zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans.

**Empfehlung an den Gemeinderat:**

Im Abschnitt B-11.2 der Begründung werden die Eigentumsverhältnisse richtig gestellt. Weiter gehende Änderungen oder Ergänzungen der Planung oder der Begründung mit Umweltbericht sind nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

**23. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Karlsfeld,  
Schreiben vom 29.07.2010**

**23.1** Der BN begrüßt die Schaffung eines Siedlungsraum gliedernden Zentrumsgrünzuges vom Würmkanal bis zur Würm am Ostrand der Rothschaige. Dieser Grünzug würde zu einem starken Strang im ökologischen Netzwerk der Gemeinde. Den nachfolgenden Generationen hinterläßt der Gemeinderat mit dieser Nutzungswidmung im Fall der tatsächlich umgesetzten Maßnahme ein wirksames Element zur Sicherung hoher Lebensqualität in unserer Gemeinde. Der Gemeinderat erzielt mit der jetzt vorliegenden Flächennutzungsplanung einen echten Qualitätssprung zu Gunsten der inner-örtlichen Freiraumplanung. Weiterhin muss aber auch festgestellt werden, dass der FNP Elemente enthält, die in der Realpolitik dauerhaft missachtet werden (vgl. Ortsrandeingrünung im Osten) und damit an Glaubwürdigkeit einbüßt

**Empfehlung an den Gemeinderat:**

Änderungen oder Ergänzungen des Flächennutzungsplans oder der Begründung mit Umweltbericht sind aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

**23.2 Sondergebiet Gartenbau- und Landschaftspflege**

Der BN begrüße zwar die Reduzierung des Sondergebietes als einen Schritt in die richtige Richtung, muss die Ausweisung aber dennoch ablehnen, da sie im regionalen Grünzug und im großen Grünzug Karlsfelder See – Waldschwaigsee liegt und Teil des westlichen Dachauer Moores ist, das eine wichtige bioklimatische Funktion erfüllt, sowie als Naherholungsgebiet genutzt wird. Die Sondernutzung erlaubt weitgehende Baurechte, z.B. die Bebauung der gesamten Fläche mit Parkplätzen, Lagerhäusern Betriebswohnungen usw., wodurch das Landschaftsbild des Dachauer Moores stark beeinträchtigt wird und eine Splittersiedlung entsteht. Es wird deshalb gebeten, die bisherige Flächendarstellung als Fläche für die Landwirtschaft beizubehalten und die freien Flächen als Landschaftsschutzgebiet auszuweisen.

**Empfehlung an den Gemeinderat:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die reduzierte Darstellung des Sondergebietes entspricht den Erfordernissen der Raumordnung, die Funktionen des regionalen Grünzugs werden in der Planfolge nicht beeinträchtigt. Auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als Höhere Landesplanungsbehörde wird verwiesen. Der Flächennutzungsplan begründet als vorbereitender Bauleitplan keine Baurechte. Bei der aktuellen Nutzung handelt es sich um einen Betrieb im planungsrechtlichen Außenbereich, der ursprünglich als Betrieb, welcher der gartenbaulichen Erzeugung dient, auf der Grundlage des § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zugelassen wurde. Ungeachtet der Darstellungen des FNP können somit bauliche Erweiterungen des Gartenbaubetriebs auf der Grundlage der Regelungen des § 35 BauGB als privilegierte Nutzung weiterhin zugelassen werden. Die Darstellung des FNP begründet darüber hinausgehend keine zusätzlichen Baurechte. Erst im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens auf der Grundlage des § 35 BauGB kann die Zulassungsfähigkeit hinsichtlich Art der baulichen Nutzung und Maß der baulichen Nutzung detailliert gesteuert werden. Änderungen oder Ergänzungen des Flächennutzungsplans oder der Begründung mit Umweltbericht sind aufgrund der Stellungnahme somit nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	2

### **23.3 Gewerbegebiet im Bereich der nördlichen Bajuwarenstraße / Tiefer Graben**

Der BN kann die Reduzierung des Gewerbegebietes nicht als ausreichend betrachten. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle ist falsch und wird umfänglich begründet. *Mit Verweis auf das Abstimmungsergebnis des Ratsbegehrens vom 19.12.2010 wird auf eine Wiedergabe der hinlänglich bekannten Argumente verzichtet.*

#### **Empfehlung an den Gemeinderat:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit Verweis auf das Abstimmungsergebnis des Ratsbegehrens vom 19.12.2010 hat der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld in seiner Sitzung am 27.01.2011 den Beschluss gefasst, die im Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 26.11.2009 im Bereich des regionalen Grünzugs an der nördlichen Bajuwarenstraße / Tiefer Graben / Schleißheimer Kanal enthaltenen Flächendarstellungen Mischgebiet, Gewerbegebiet, Ausgleichsfläche und Eingrünungen zugunsten der bisherigen Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Grünstreifen“ entlang der Gewässer des Tiefen Grabens und des Schleißheimer Kanals zu ändern. In diesem Bereich sind damit Bauflächen im regionalen Grünzug nicht mehr Gegenstand der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend geändert, die Begründung mit Umweltbericht inhaltlich entsprechend angepasst.

#### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	2

### **23.4 Darstellung der Grünvernetzungen**

An mehreren Stellen im Textteil des FNP-Entwurfs wird auf die Wichtigkeit der Freiraumvernetzung im Gemeindegebiet hingewiesen. Hinsichtlich der ökologischen Funktion des Freiraums in unserer Gemeinde stellt sich der Karlsfelder Politik folgende Hauptaufgabe: Sicherstellung und lokale Wiederherstellung der verbliebenen biologischen Durchlässigkeit zur Vernetzung der Freiräume im westlichen und östlichen Dachauer Moos. Das Karlsfelder Gemeindegebiet liegt an der entscheidenden Stelle zur Erfüllung dieser Hauptaufgabe. Dabei stellt die Würm quasi die Nahtlinie zwischen den beiden Mooshälften dar, entlang welcher die genetischen Austauschprozesse unterbrechungsfrei funktionieren müssen und keinen endgültigen Abriss ertragen können. Damit jedoch die Artenwanderung von dieser Nahtstelle aus nach Nordosten bzw. nach Südwesten stattfinden kann, müssen von der Würmaue ausgehend geeignete Wanderkorridore zunächst in die großen Karlsfelder Freiraumgebiete führen: zu den Räumen um das Schwarzhölzl bzw. um den Waldschwaigsee. Diese angedeuteten Aufgaben müssen durch ein lokales Grünzugnetz geleistet werden, dessen qualitativer Verlauf zu den wichtigsten Aussagen des Karlsfelder Landschaftsplanes gehört. Es wird sehr bedauert, dass offenbar durch den Prozess der Integrierung des Landschaftsplanentwurfs (Juli 2007) die Darstellung von Grünzügen aus dem FNP-Entwurf komplett verdrängt worden sind. Nicht einmal der Würmgrünzug konnte zeichnerisch diesen Integrationsprozess überleben, der dadurch schon fast zum Auslöschungsprozess für Grünordnungselemente zugunsten von Siedlungsplanungsaussagen wurde. Der BN besteht darauf, dass im integrierten Landschaftsplan eine eindeutige zeichnerische Darstellung des gesamten siedlungsäußeren lokalen Grünzugnetzes in Karlsfeld wiedergegeben wird.

**Empfehlung an den Gemeinderat:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf das Wesen des Flächennutzungsplans als Rahmen setzendes Verwaltungsprogramm der Gemeinde wurde bereits mehrfach hingewiesen. Das darin einbezogene Bodennutzungskonzept, beinhaltet sehr wohl auch die angesprochenen Vernetzungsstrukturen, da diese wesentliche Bestandteile des städtebaulichen und landschaftlichen Leitbildes sowie der Entwicklungsziele der Gemeinde sind. In den zeichnerischen Darstellungen unterscheidet der Flächennutzungsplan dabei Grünflächen mit und ohne Zweckbestimmung, wobei die dargestellten Grünflächen ohne Zweckbestimmung (sonstige Grünflächen) vorwiegend ökologischen Belangen dienen sollen. Auf die Begründung D-6 wird verwiesen. Ergänzt werden diese Flächendarstellungen durch die Darstellung von Bäumen und Gehölzstrukturen, Ortsrandeingrünungen, siedlungsinternen Grünvernetzungen und Flächen mit besonderer Bedeutung und Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Die Inhalte wurden aus dem Entwurf des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan übernommen.

Mit dem angesprochenen Würmgrünzug sind vermutlich die im Landschaftsplanentwurf von 2007 schraffiert dargestellten Flächen „Sicherung wichtiger Grünverbindungen in der Siedlung und im siedlungsnahen Bereich“ gemeint. Die Sicherung wichtiger Grünverbindungen bedeutet zu aller erst die Offenhaltung dieser Bereiche und die Vermeidung von Bebauung und größeren Infrastruktureinrichtungen. Eine zwingende Ausweisung aller im Landschaftsplan mit dieser Signatur dargestellten Bereiche als Grünfläche im Flächennutzungsplan ist nicht notwendig. Auch weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen können in diesen Bereichen wichtige Funktionen für das Siedlungsklima oder die Erholungsnutzung erfüllen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung oder der Begründung mit Umweltbericht sind aufgrund der vorgetragenen Sachverhalte mithin nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

**23.5 Würm-Reschenbach Grünzugnetz**

Das Rückgrat des Karlsrufer Grünzugnetzes muss die Auenachse von Würm und unterem Reschenbach bilden als Nahtlinie zwischen den beiden, von Auseinandertrennung bedrohten Teilen - des Dachauer Moores. Die biologische Durchlässigkeit der Würm und ihrer Aue ist in Karlsruhe an zwei Stellen weitgehend verloren gegangen: in der Siedlung zwischen Würmkanal und dem Eichinger Weiher und in der Mitte der Rothschaige. Der Entwurf des FNP sieht hier die anerkennungswürdige Schaffung von Umgehungssträngen für diese Engpässe vor. Natürlich gehören zur Würm-Reschenbach-Grünzugachse die freien Abschnitte der Würm vom Eichinger Weiher bis zur Mitte der Rothschaige und entlang des Ostrandes dieser Siedlung bis zur Gemeindegrenze. Ebenso dazu gehören die freien Abschnitte des Wehrstaudenbachs / Schwaigerbaches und der Abschnitt des Reschenbachs östlich der Bahn bis zur Gemeindegrenze. In diese Grünzüge können künftige Renaturierungsmaßnahmen, z.B. durch Wiederzulassung der Flussdynamik einer mäandrierenden Würm, eingebettet werden. Der BN wünscht, dass dieses Grünzugssystem in die Darstellung des FNP eingeführt wird.

**Empfehlung an den Gemeinderat:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, verwundert aber insofern, dass alle genannten Elemente im Flächennutzungsplan ablesbar zeichnerisch dargestellt und in der

Begründung ausführlich erläutert sind. Innerhalb der, in der Stellungnahme angesprochenen Gemeindebereiche, werden keine Baulandflächen ausgewiesen, die über den Bestand hinaus reichen. Die Freiräume sind insbesondere als Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft und Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dargestellt. Die Darstellungen entsprechen in Inhalt und Aussage den Erfordernissen der Raumordnung. Insofern ist der Wunsch des BN in den Inhalten des FNP bereits berücksichtigt, so dass Änderungen oder Ergänzungen der Planung auch weiterhin nicht veranlasst sind.

Anzumerken bleibt darüber hinaus, dass die Durchführbarkeit von möglichen Renaturierungsmaßnahmen zu aller erst von der Flächenverfügbarkeit (Bereitschaft des Eigentümers, Flächen zu verkaufen oder anderweitig zur Verfügung zu stellen) abhängt und nicht davon, ob die Flächen im FNP als Grünflächen oder als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind. Wichtig im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist jedoch, diese Flächen bzw. Korridore von Bebauung freizuhalten. Zur weiteren Verdeutlichung des geplanten Würmgrünzuges ist die Fläche gemäß dem Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Karlsfeld vom 29.10.2009 zur damaligen Stellungnahme des Bund Naturschutzes zwischen der Würm und dem geplanten neuen Gewässerlauf auf Höhe der Rothschaige nunmehr als Grünfläche, statt wie ursprünglich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

#### **23.6 Moosverbindungsgrünzug Waldschwaigsee-Schwarzhölzl, westlich der Bahn**

Der die Würmachse querende lokale Hauptgrünzug in Karlsfeld stellt eine Freiraumverbindung vom Gebiet des Waldschwaigsees bis zum Schwarzhölzgebiet her. Dieser Grünzug dient als wichtiges Untersystem des regionalen Grünzugs der Aufgabe, einen ökologischen Verbund der beiden Hälften des Dachauer Moores wenigstens in einer Minimalform zu erhalten, um die totale Separierung der beiden Lebensräume zu verhindern. Im Gemeindegebiet westlich der Bahn kommt dem Reschenbach eine äußerst wichtige Rolle zu, um die hohe Durchlässigkeit von Wanderkorridoren entlang von Fließgewässern zu nutzen, denn er ist die einzig verbliebene Linearstruktur dieser Art zwischen den beiden Mooshälften. Entsprechend dringend ist die strukturelle Freiraumaufwertung entlang dieses Baches sowohl westlich als auch östlich der Bahnlinie.

#### **Empfehlung an den Gemeinderat:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auch hier bleibt anzumerken, dass alle genannten Elemente im Flächennutzungsplan ablesbar zeichnerisch dargestellt und in der Begründung ausführlich erläutert sind. In den in der Stellungnahme angesprochenen Gemeindebereichen, werden keine Baulandflächen (außer Ausweisung SO Gartenbau) festgelegt, die über den Bestand hinaus gehen. Die Freiräume sind insbesondere als Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft und Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dargestellt. Die Darstellungen entsprechen in Inhalt und Aussage den Erfordernissen der Raumordnung. Insofern sind die Anregungen des BN in den Inhalten des FNP bereits berücksichtigt. Die noch unbebauten Bereiche zwischen den beiden Hälften des Dachauer Moores zwischen der Bahnlinie und dem Karlsfelder See sind im Flächennutzungsplan als Grünflächen ausgewiesen. In der Würmaue sowie entlang des

Reschenbaches und entlang des Moosgrabens sind zusätzlich Bereiche bzw. Korridore als Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dargestellt, welche sich vorrangig für Renaturierungsmaßnahmen anbieten. Eine darüber hinausgehende zusätzliche flächenhafte Darstellung von Grünflächen z.B. westlich der Bahn oder östlich des Karlsfelder Sees erscheint in Anbetracht der insgesamt sehr groß dimensionierten Grünflächen und aufgrund der jeweiligen Siedlungsferne nicht mehr angemessen. Die Aussagen zur Durchführbarkeit von möglichen Renaturierungsmaßnahmen vom vorangehenden Punkt A gelten auch hier.

### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

### **23.7 Moosverbindungsgrünzug Waldschwaigsee-Schwarzhölzl, zentraler Bereich**

Für den zentralen Bereich des Gemeindegebietes sind für den Moosverbindungsgrünzug folgende Äste wichtig: Grünzugzweige von der Bahnlinie bis zur Würm; Grünzugzweige von der Würm-Wehrstaudenbachaue hin zum Südrand des Karlsfelder Sees; Grünzugzweige vom Ostrand der Rothschaige zum West- und Nordrand des Karlsfelder Sees. Bei dieser Teilzielsetzung stellt die engmaschig vergitterte Landschaft des Sportparks am Südwestrand des Sees eine streng zu beachtende Behinderung dar. Um die Situation und Lösungsmöglichkeit für dieses Problem klar beschreiben zu können, würde im FNP eine eindeutige Markierung der für Sport vorgesehenen Flächen gewünscht. Dies ist vor allem wichtig für die Verlaufsdarstellung des Zentrumsgrünzugs im Abschnitt der B 304 und der Zusammenführung mit der Würm am Ostrand der Rothschaige.

### **Empfehlung an den Gemeinderat:**

Die meisten der genannten Elemente der Grünvernetzung sind im Flächennutzungsplan als Grünflächen und Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild enthalten. Die Bereiche zwischen der Rothschaige und dem Nordrand des Karlsfelder Sees sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Gemäß dem Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Karlsfeld vom 29.10.2009 sind die Sportflächen im Planentwurf mit Datum vom 26.11.2009 bereits differenziert nach ihrem Nutzungszweck und ihrer baulichen Ausstattung als Grünflächen / Sportplatz und als Flächen für den Gemeinbedarf / Sport- und Spielflächen dargestellt. Auf die Erläuterungen in der Begründung wird hingewiesen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung oder der Begründung mit Umweltbericht sind nicht veranlasst.

### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

### **23.8 Moosverbindungsgrünzug Waldschwaigsee-Schwarzhölzl, nordöstlicher Bereich**

Im Freiraum des nordöstlichen Gemeindegebietes bildet der Moosgraben die Hauptachse der Verbindung vom Karlsfelder See bis zum Schwarzhölzl. Da der Moosgraben ebenso wie der Krebsbach innerhalb der inzwischen hoch verdichteten Handwerkersiedlung ihre biologische Leitfähigkeit zum großen Teil verloren haben, sollte ein Umgehungsgrünzug am Südrand dieser Splittersiedlung vorgesehen und auch in den FNP eingezeichnet werden. Damit sind noch keine Festlegungen bezüglich eventuell sinnvoller und möglicher Verlegungen von Abschnitten dieser Fließgewässer erfolgt, aber immerhin offen gehalten.

#### **Empfehlung an den Gemeinderat:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Anzumerken bleibt, dass die Handwerkersiedlung kein „hoch verdichteter“ Siedlungsbereich ist. Der Moosgraben sowie der Krebsbach sind zwar durch die Bebauung eingeengt und eine Renaturierung ist in diesen Bereichen nur noch eingeschränkt möglich. Die Durchgängigkeit der Gewässer ist hier jedoch weitgehend erhalten, die Wasserqualität ist gut und am Moosgraben ist auf längerer Strecke Ufergehölz vorhanden. Ihrer Bedeutung angemessen sind sie Teil des FFH-Gebietes 301 „Gräben und Niedermosreste im Dachauer Moos“. Zudem wird auf die jüngst erfolgte Strukturverbesserung des Moosgrabens östlich der Handwerkersiedlung hingewiesen. Die in der Stellungnahme angesprochenen Grünbeziehungen sind durch die Flächendarstellungen „sonstige Grünflächen“ und „Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild“ im FNP bereits enthalten. Art und Umfang der Darstellungen entsprechen dem Grundcharakter des Flächennutzungsplans. Die in der Stellungnahme angedeuteten Maßnahmen, wie Fließgewässerverlegen usw. sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplans, können aber in der Planfolge auch aus der getroffenen Flächendarstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ entwickelt werden. Die Normen der verbindlichen Bauleitplanung und der Fachgesetze sind dabei ebenso zu beachten, wie die Grundstückseigentumsverhältnisse. Es wird daher keine Notwendigkeit gesehen, über die bereits im Flächennutzungsplan enthaltenen Darstellungen hinausgehende Inhalte zu ergänzen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

### **23.9 Wohnbaufläche Karlsfeld Nordost**

Dem beschriebenen Planungsziel zur Abrundung des Hauptsiedlungsraums stimmt der BN grundsätzlich zu. Es wird aber gebeten, anstelle der Nutzung für Wohnen (W) eine gemischte Nutzung (M) zu ermöglichen, da vor allem eine Mischnutzung der Karlsfelder Siedlungsflächen dem Trend entgegen wirke, die Gemeinde noch stärker zu einer Schlafstadt-Trabantensiedlung von München zu machen.

#### **Empfehlung an den Gemeinderat:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zunächst muss angemerkt werden, dass leider bei einigen gebräuchlich erscheinenden Begriffen teilweise erhebliche Unterschiede zwischen ihrer Alltagsbedeutung und ihrer planungsrechtlichen Bedeutung bestehen. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan kann sich aber nur auf den planungsrechtlichen Bedeutungsgehalt von Begriffen und Inhalten stützen. Die Flächendarstellung gemischte Baufläche M lässt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

grundsätzlich die Festsetzung der Baugebiete „Dorfgebiet MD“, „Mischgebiet MI“ oder „Kerngebiet MK“ zu. Situationsangemessen wäre die Entwicklung eines Mischgebietes MI aus der Flächendarstellung M des FNP. Mischgebiete dienen lt. § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Welche baulichen Nutzungen im MI allgemein und ausnahmsweise zulassungsfähig sind, können § 6 BauNVO entnommen werden. Weder die Typologie noch die mögliche bauliche Dichte des Mischgebietes entsprechen aber dem städtebaulichen Leitbild der Gemeinde für den Ortsteil Nordost. Aus diesem Grund wird eine Änderung der Flächendarstellung abgelehnt.

Aus der Flächenausweisung Wohnbaufläche W kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Kleinsiedlungsgebiet (WS), ein reines Wohngebiet (WR), ein allgemeines Wohngebiet (WA) oder ein besonderes Wohngebiet (WB) entwickelt werden.

Situationsangemessen wäre die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes WA aus der Flächendarstellung W des FNP. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend (nicht ausschließlich) dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nach § 13 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet auch Räume für freie Berufe allgemein zulässig. Nach § 4 Abs. 3 können darüber hinaus weitere Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden.

### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

### **23.10 Wohnbaufläche „Wögerwiese“**

Dem beschriebenen Planungsziel im FNP-Entwurf zur Nutzung der restlichen Wögerwiese als Baugebiet im Hauptsiedlungsraum stimmt der BN grundsätzlich zu, wende sich aber gegen die Nutzung zu reinen Wohnzwecken. Es wird um eine Änderung der Nutzung für Wohnen (W) zu einer gemischten Nutzung (M) gebeten. Zudem fordert der BN eine Grünzugvernetzung mit anderen Grünverbindungen.

### **Empfehlung an den Gemeinderat:**

Die Flächendarstellung W begründet in der Planfolge keine reine Wohnnutzung. Dies ist eine Fehlinterpretation planungsrechtlicher Begriffe und Zusammenhänge. Auf die möglichen Baugebietsfestsetzungen, die aus der Flächendarstellung W zu entwickeln sind, wurde bereits ebenso hingewiesen, wie auf die zulassungsfähigen Nutzungen z.B. im allgemeinen Wohngebiet WA. Hinsichtlich des Grünzuges bleibt anzumerken, dass der FNP seinem Wesen nach ein Rahmen setzendes Verwaltungsprogramm und keine Maßnahmenplanung ist. Grünflächen und Grünverbindungen können demgemäß auch im Bereich von Wohnbauflächen entwickelt werden ohne dass sie explizit im FNP als solche dargestellt sind. Im Weiteren wird auf die Begründung zum FNP sowie auf das BauGB und BauNVO verwiesen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht veranlasst.



**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	1

**23.11 Wohnbebauung westlich der Nibelungenstraße, nördlich der Allacher Straße**

Der BN begrüßt den Zentrumsgrünzug und findet diese gemeindliche Planung hervorragend. Sie stelle einen Qualitätssprung vom bis jetzt gültigen zum geplanten FNP dar. Die separierten Bauflächenausweisungen nördlich der Allacher Straße würde an dieser Stelle die positive Wirkung des Zentrumgrünzugs allerdings zerstören, weshalb der Entwurf hier aus fachlicher Sicht abzulehnen ist. Es wird gebeten, diese Wohnbebauung aus der Planung zu nehmen.

**Empfehlung an den Gemeinderat:**

Der Gemeinderat nimmt den Inhalt der Stellungnahme zur Kenntnis. Die Flächendarstellung W westlich des SO „großflächiger Einzelhandel / Getränkemarkt“ wird beibehalten; da sie eine sinnvolle straßenbegleitende Bebauung in bevorzugter Wohnlage direkt am geplanten Grünzug ermöglicht und diesen in seiner Funktion nicht beeinträchtigt. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

**23.12 Flächendarstellung „Nibelungenstraße, nördlich der Allacher Straße“**

Dem beschriebenen Planungsziel im FNP-Entwurf zur Entwicklung eines zentralen Ortsteils westlich der Münchner Straße stimmt der BN grundsätzlich zu, allerdings wendet er sich gegen die weitgehende Nutzung zu reinen Wohnzwecken. Anstelle der Nutzung für Wohnen (W) wird vorgeschlagen, etwa die Hälfte der Fläche für eine gemischte Nutzung (M) vorzusehen. Dieser Punkt der Stellungnahme hat insofern mit Natur- und Umweltschutz zu tun, als durch den Vorschlag der Baulanderschließungsdruck auf die Freiräume an den Rändern der bestehenden Siedlungsflächen oder gar an den abgelegenen Rändern des Gemeindegebietes genommen wird. Des Weiteren wird vorgeschlagen, Grünzugnetzstränge vom geplanten Zentrumsgrünzug zur Wögerwiese hin zu schaffen.

**Empfehlung an den Gemeinderat:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die planungsrechtlichen Möglichkeiten und Inhalte der gemischten Baufläche wurde bereits mehrfach hingewiesen. Einer Änderung der Flächendarstellung W zu M für einen Teilbereich wird aus städtebaulichen Gründen widersprochen. Die geschilderten positiven Wirkungen in der Planfolge einer solchen Flächendarstellung werden angezweifelt. Der Situation angemessen würde aus der Flächendarstellung M ein Mischgebiet entwickelt werden. Mischgebiete dienen nach BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es bleibt sehr fraglich, ob die im Mischgebiet lebenden Menschen auch in

diesem Mischgebiet arbeiten und ihre Freizeit dort verbringen. Zudem bewirkt das ansässige Gewerbe betriebsbedingten Verkehr durch Andienung und Kunden von außen usw. Die Vorstellung „Mischgebiete“ seien in sich abgeschlossene, autarke Funktionseinheiten, ist zwar sehr reizvoll, entspricht aber sicher nicht der Realität. Änderungen des Plankonzeptes sind deshalb nicht veranlasst. Hinsichtlich der geforderten Grünvernetzungen bleibt anzumerken, dass in der Planzeichnung bauflächeninterne Grünvernetzungen bereits dargestellt sind. Zudem können innerhalb der Bauflächen entwurfsbedingt weitere Grünflächen- und -verbindungen geschaffen werden. Die Inhalte des Flächennutzungsplans sind seinem Wesen nach als Rahmen setzendes Verwaltungsprogramm zu lesen, weshalb Ergänzungen der Planung auch in dieser Hinsicht nicht erforderlich sind.

#### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

#### **23.13 Flächendarstellung „Südliche Münchner Straße zwischen Allacher Straße und Würmkanal“**

Dem beschriebenen Planungsziel im FNP-Entwurf zur Entwicklung eines zentralen Ortsteils westlich der Münchner Straße stimmt der BN grundsätzlich zu, allerdings wendet er sich gegen die weitgehende Nutzung zu reinen Wohnzwecken. Anstelle der Nutzung für Wohnen (W) werde vorgeschlagen, etwa die Hälfte der Fläche für eine gemischte Nutzung (M) vorzusehen und Grünzugnetzstränge durchgängig bis zu den umliegenden Straßen zu schaffen.

#### **Empfehlung an den Gemeinderat:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die planungsrechtlichen Möglichkeiten und Inhalte der gemischten Baufläche wurde bereits mehrfach hingewiesen. Einer Änderung der Flächendarstellung W zu M für einen Teilbereich wird aus städtebaulichen Gründen widersprochen. Änderungen des Plankonzeptes sind deshalb nicht veranlasst. Hinsichtlich der geforderten Grünvernetzungen bleibt anzumerken, dass in der Planzeichnung bauflächeninterne Grünvernetzungen bereits dargestellt sind. Zudem können innerhalb der Bauflächen entwurfsbedingt weitere Grünflächen- und -verbindungen geschaffen werden.

#### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

#### **23.14 Wohngebiete in der südlichen Rothschaige**

Die Wohngebietsausweisung am Südrand der Rothschaige lehnt der BN ab und empfiehlt vielmehr die Beibehaltung als Mischgebiet. Bisher hätte nur im Rahmen von vorhandenen Bebauungsplänen gebaut werden können, mit einer Neuausweisung als Wohngebiet wäre eine dichte Bebauung die mögliche unerwünschte Folge. Das Gebiet ist zudem von ökologisch wichtigen Flächen umgeben, die durch eine enge Wohnbebauung beeinträchtigt werden,

zumal es am Rand eines Engpasses des großen Grünzugs vom Waldschwaigsee zum Karlsfelder See liegt. Die bisherige Flächennutzung als Mischgebiet hätte das Gebiet gut geschützt, eine Überplanung würde für die Wohnraumversorgung in Karlsfeld keinen großen Beitrag leisten. Da die Umwandlung der Flächendarstellung von M zu W in diesem Bereich unter G-3 (Umweltbericht) nicht beurteilt wurde, wird um Ergänzung der Umweltauswirkungen und der entsprechenden Tabelle gebeten.

### **Empfehlung an den Gemeinderat:**

Der südliche Randbereich der Rothschaige war im FNP 1984 als Mischgebiet dargestellt. Rechtsverbindliche Bebauungspläne, die Art und Maß der baulichen Nutzung regeln, existieren für den Bereich nicht. Für Gebiete ohne Bebauungspläne leiten sich Baurechte nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab, sondern aus den Zulässigkeitsmaßstäben der §§ 34 oder 35 BauGB. Die bereits bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz. Die Weiterentwicklung der südlichen Rothschaige zu einem Mischgebiet entspricht nicht mehr dem städtebaulichen Leitbild der Gemeinde, da durch die Ausweisung einer gemischten Baufläche in einem daraus zu entwickelnden Bebauungsplan bauliche Nutzungen in einem wesentlich größeren Umfang festgesetzt werden können, als dies bei der Darstellung einer Wohnbaufläche möglich ist. Die Wohnbauflächendarstellung W im FNP würde im Bereich der südlichen Rothschaige in einem Bebauungsplan angemessenerweise als WA, allgemeines Wohngebiet festgesetzt, für das § 17 Abs. 1 BauNVO eine Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung von GRZ 0,4 festschreibt. Gemischte Bauflächen können im Bebauungsplan zu Dorfgebieten, Mischgebieten und Kerngebieten entwickelt werden, für die nach § 17 Abs. 1 BauNVO eine Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung zwischen GRZ 0,6 und GRZ 1,0 und damit eine um mindestens 50 % höhere Dichte der baulichen Nutzung als im WA zulässig ist. Die Flächendarstellung M ist damit kontraproduktiv hinsichtlich einer Verwirklichung ökologischer Zielsetzungen, wie sie in der Stellungnahme des BN mehrfach als Wunsch zum Ausdruck gebracht wurde. Eine Beurteilung der Fläche im Rahmen der Umweltprüfung und eine damit verbundene Darstellung im Umweltbericht erfolgt nicht, da es sich nicht um die Neuausweisung von Bauflächen, sondern lediglich um eine Änderung der Nutzungsart handelt. Änderungen oder Ergänzungen des Flächennutzungsplans oder der Begrünung mit Umweltbericht sind mithin nicht veranlasst.

### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

### **23.15 Wohngebiete in der nördlichen Rothschaige, nördlich der Würm**

Die Wohnbebauung westlich der alten Münchner Straße, nördlich der Würm reicht bis unmittelbar an die Würm. Es wird um die Freihaltung eines Uferstreifens von 30 m am Nordufer gebeten, da mit diesem Randstreifen ein durchgängiger ökologischer Netzstrang von der Nordgrenze Karlsfelds bis zur B 304 geschaffen werden könnte, die Würm als wichtiger Teil des ökologischen Netzwerkes eine hohe Bedeutung für die Artenwanderung und Biodiversität besitzt und die Erholungsfunktion eines Würmwanderweges gerade in diesem Teil von Karlsfeld enorm ist. Um sowohl die Bedürfnisse der Karlsfelder Bürger als auch die ökologischen Belange halbwegs in Einklang zu bringen, ist eine Breite von mindestens 30 m erforderlich.

**Empfehlung an den Gemeinderat:**

Die geschilderten ökologischen Funktionen der Würm sind im städtebaulichen Gesamtkonzept der Gemeinde und in den getroffenen Darstellungen des Flächennutzungsplans hinreichend berücksichtigt. Auf die Darlegungen und Inhalte der vorhergehenden Beschlüsse insbesondere hinsichtlich der ökologischen Vernetzungen wird verwiesen. Änderungen oder Ergänzungen des Flächennutzungsplans oder der Begründung mit Umweltbericht sind nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

**23.16 Grünfläche Friedhof an der Feldstraße**

Der BN bitte um die Umwandlung dieses Areals in einen Friedwald, da dadurch den vielfältigen Bedürfnissen der Karlsfelder Bevölkerung besser Rechnung getragen würde, der regionale Grünzug besser geschont würde und ein parkartiger Wald einen höheren ökologischen Stellenwert als ein Friedhof habe. Sollte die Anlage eines Friedwaldes auf kulturelle Probleme stoßen, wäre die Schaffung eines Waldfriedhofes ein Kompromissvorschlag.

**Empfehlung an den Gemeinderat:**

Wie bereits mehrfach erläutert wurde, ist der Flächennutzungsplan seinem Wesen nach ein Rahmen setzendes Verwaltungsprogramm und keine Maßnahmenplanung. Die Flächendarstellung Friedhof ist demgemäß nur als eine Standortbestimmung zu verstehen, nicht als ein konkreter Vorhabensinhalt. Ausgehend von der getroffenen Flächendarstellung sind in der Planfolge insoweit sämtliche, rechtmäßigen Formen einer Friedhofsplanung denkbar. Die in der Stellungnahme geforderte Festlegung auf einen Friedwald oder einen Waldfriedhof würde die weitere Planungsentscheidung der Gemeinde unnötigerweise einschränken, weshalb die getroffene Darstellung beibehalten wird.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

**23.17 Stellungnahme zu D-2 Bauflächen**

Der BN begrüßt die Kürzungen der Bauflächen und der Einwohnerzahlen als einen Schritt in die richtige Richtung, da seine wesentlichen Forderungen allerdings nicht erfüllt wurden, muss folgende Stellungnahme abgegeben werden:

Die Bauflächen sind im Flächennutzungsplanentwurf nach dem „angebotsorientierten Ansatz“ gewählt, was bedeute, dass die Gemeinde die Gewerbeflächen und die Wohnbaugebiete, die im FNP ausgewiesen sind, zu füllen gedenkt. Dabei wird aber nicht der Bedarf der Karlsfelder Bürger und Gewerbetreibenden berücksichtigt, sondern sogar gegen deren Willen gehandelt. Karlsfeld ist jetzt schon 40 % dichter besiedelt, als die übrige Region 14. Durch die dadurch notwendige Ausweisung von Wohngebieten wird die Umwelt an sensiblen Stellen

unverantwortlich beeinträchtigt. Es gibt keine plausible Begründung, warum eine Obergrenze von 23.500 EW erreicht werden soll. Eine Steigerung der Bevölkerungszahl von 27 % ist mit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht zu vereinbaren. Der Eigenbedarf der Karlsfelder Bevölkerung sollte als Zielgröße ausreichen. Die Luftverschmutzung und die Verkehrsbelastung sind jetzt schon zu hoch. Eine Reduzierung von Wohnflächen ermöglicht die Schaffung von Mischgebieten und den Verzicht auf das neue Gewerbegebiet an der nördlichen Bajuwarenstraße. Die Fortschreibung des bisherigen Wachstums von ca. 5 % wird mehr als ausreichend erachtet. Der BN bitte deshalb um eine Reduzierung der geplanten Bevölkerungszahlobergrenze mit der Folge, dass weniger Wohngebiete ausgewiesen werden müssen, damit die folgenden Vorschläge zur Schonung der Natur realisierbar wären: Umwandlung von Wohngebiete in Mischgebiete bzw. Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen, Verzicht auf das zusätzliche Gewerbegebiet im Bereich der nördlichen Bajuwarenstraße.

### **Empfehlung an den Gemeinderat:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Um die gemeindlichen Vorstellungen über die künftige städtebauliche Entwicklung prognostizieren zu können, war die Auswertung umfangreicher, möglichst aktueller sozioökonomischer Daten (Statistiken) notwendig, die ein mehr oder weniger realistisches Szenario entwickeln. Im Weiteren wurde daraus angesichts der bestehenden wirtschaftlichen, sozialen und verkehrlichen Verhältnisse und Verflechtungen, unter Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze, ein auf die Situation der Gemeinde Karlsfeld abgestimmtes Gesamtkonzept erarbeitet, das die kommunalen Zielvorstellungen beinhaltet. Die Gemeinde Karlsfeld betrachtet dieses Entwicklungsziel als begründet und realistisch, insbesondere auch deshalb, weil sie den Umfang von Wohnbauflächen von ca. 38,1 ha im Flächennutzungsplan 1984 auf ca. 24,5 ha im vorliegenden Entwurf drastisch verringert hat. Der Umfang dieser Wohnbauflächen ermöglicht ein Wachstum der Gemeinde bis auf ca. 23.500 EW. Die Erläuterungen zur zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung sowie zur Wohnsiedlungsentwicklung sind in der Begründung in den Abschnitten B-4, B-5 sowie D-2 ausführlich und nachvollziehbar hergeleitet, wie auch die Stellungnahme des Fachbereichs „Planerische Belange“ des LRA Dachau bestätigt.

Darüber hinaus kann festgestellt werden, dass das im Flächennutzungsplanentwurf enthaltene Bodennutzungskonzept der Gemeinde dem Grundsatz der städtebaulichen Erfordernis des § 1 Abs. 3 BauGB entspricht. Die Gemeinde Karlsfeld hat die Entscheidung darüber auf der Grundlage der von ihr entwickelten planerischen Konzeption gefällt, die in den Darstellungen und sonstigen Inhalten des Flächennutzungsplans klar erkennbar ist und grundsätzlich auf eine Realisierung und Realisierbarkeit ausgelegt ist. Die in der Stellungnahme des BN wiederholt geforderte Änderung der Flächennutzung weite Bereiche des Gemeindegebietes von Wohnbauflächen W zu gemischten Bauflächen M zu ändern, ist aus städtebaulicher Sicht nicht zielführend, insbesondere auch deshalb, weil die gewünschten ökologischen Zielsetzungen dadurch nicht erreichbar sind, wie mehrfach dargelegt wurde. Hinsichtlich der bisherigen Ausweisung von Bauflächen im Bereich der nördlichen Bajuwarenstraße / Tiefer Graben / Schleißheimer Kanal wird auf den Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Karlsfeld vom 27.01.2011 verwiesen. Weiter gehende Änderungen oder Ergänzungen des Flächennutzungsplans oder der Begründung mit Umweltbericht sind aufgrund der in der Stellungnahme geschilderten Sachverhalte nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

24. Landesbund für Vogelschutz e.V., Kreisgruppe Dachau,  
Schreiben vom 21.07.2010

**24.1 Gewerbegebiet im Bereich der nördlichen Bajuwarenstraße / Tiefer Graben**

Der Landesbund für Vogelschutz lehnt die Ausweisung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle entschieden ab, da diese Flächen zu den letzten Resten der Grünverbindung zwischen dem westlichen und dem östlichen Dachauer Moos gehören und für die Vernetzung dieser Landschaftsbereiche von hoher Bedeutung sind.

**Empfehlung an den Gemeinderat:**

Mit Verweis auf das Abstimmungsergebnis des Ratsbegehrens vom 19.12.2010 hat der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld in seiner Sitzung am 27.01.2011 den Beschluss gefasst, die im Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 26.11.2009 im Bereich des regionalen Grünzugs an der nördlichen Bajuwarenstraße / Tiefer Graben / Schleißheimer Kanal enthaltenen Flächendarstellungen Mischgebiet, Gewerbegebiet, Ausgleichsfläche und Eingrünungen zugunsten der bisherigen Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Grünstreifen“ entlang der Gewässer des Tiefen Grabens und des Schleißheimer Kanals zu ändern. In diesem Bereich sind damit Bauflächen im regionalen Grünzug nicht mehr Gegenstand der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend geändert, die Begründung mit Umweltbericht inhaltlich entsprechend angepasst.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

**24.2 Kleingärten zwischen Bajuwarenstraße und Tiefer Graben**

Auch wenn eine Kleingartenanlage nicht im gleichen Maße für die Natur belastend sei, wie ein Gewerbegebiet, gilt bezüglich der Landschaftszerschneidung doch das gleiche, da Kleingärten oft in sehr naturferner Weise gestaltet, mit wohnhausähnlichen Bauten durchsetzt und mit standortfremden Pflanzen bepflanzt werden. Der LBV lehnt daher die Erweiterung der Kleingartenanlage ab.

**Empfehlung an den Gemeinderat:**

Im Entwurf des Flächennutzungsplans ist zum Einen die bestehende Kleingartenanlage dargestellt, zum Anderen eine Erweiterung, die bereits im Flächennutzungsplan 1984 enthalten war und als städtebauliches Entwicklungsziel weiterverfolgt werden soll. Änderungen oder Ergänzungen des Flächennutzungsplans oder der Begründung mit Umweltbericht sind nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

**24.3 Grünzug mit Gewässer vom Würmkanal nach Norden**

Der LBV begrüßt und unterstützt diese Planung ausdrücklich, da sie ein positives Beispiel der Vernetzung von Grünstrukturen sei.

**Empfehlung an den Gemeinderat:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

**25. Bürgerinitiative „Für die Erhaltung des regionalen Grünzugs in Karlsfeld“, Schreiben vom 21.07.2010****25.1 Gewerbegebiet im Bereich der nördlichen Bajuwarenstraße / Tiefer Graben**

Die Bürgerinitiative lehnt die Ausweisung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle ab. *Mit Verweis auf das Abstimmungsergebnis des Ratsbegehrens vom 19.12.2010 wird auf eine Wiedergabe der hinlänglich bekannten Argumente verzichtet.*

**Empfehlung an den Gemeinderat:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit Verweis auf das Abstimmungsergebnis des Ratsbegehrens vom 19.12.2010 hat der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld in seiner Sitzung am 27.01.2011 den Beschluss gefasst, die im Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 26.11.2009 im Bereich des regionalen Grünzugs an der nördlichen Bajuwarenstraße / Tiefer Graben / Schleißheimer Kanal enthaltenen Flächendarstellungen Mischgebiet, Gewerbegebiet, Ausgleichsfläche und Eingrünungen zugunsten der bisherigen Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Grünstreifen“ entlang der Gewässer des Tiefen Grabens und des Schleißheimer Kanals zu ändern. In diesem Bereich sind damit Bauflächen im regionalen Grünzug nicht mehr Gegenstand der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend geändert, die Begründung mit Umweltbericht inhaltlich entsprechend angepasst.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden von zahlreichen Bürgern bzw. Grundeigentümern Stellungnahmen vorgebracht:

26. *Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Karlsfeld sowie der Großen Kreisstadt Dachau und des Landkreises*

**26.1 Gewerbegebiet im Bereich der nördlichen Bajuwarenstraße**

Im Zuge der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs haben fristgerecht insgesamt 28 Karlsfelder Bürgerinnen und Bürger schriftlich gegen die Darstellung eines Gewerbegebietes bzw. einer gemischten Baufläche M im Bereich der nördlichen Bajuwarenstraße / Tiefer Graben / Schleißheimer Kanal Einspruch erhoben, da sie in der Planfolge eine Beeinträchtigung der Funktionen des regionalen Grünzugs, eine starke Zunahme der Verkehrsbelastung sowie der Lärm- und Luftschadstoffbelastung befürchten und den Bedarf zusätzlicher, gewerblich nutzbarer Baulandflächen anzweifeln. Unterstützt wurden diese Meinungen durch Unterschriftenlisten, in denen sich 53 Karlsfelder Bürgerinnen und Bürger sowie 227 Dachauer bzw. Landkreis Bürgerinnen und Bürger gegen die Ausweisung eines Gewerbegebietes in diesem Bereich aussprachen.

**Empfehlung an den Gemeinderat:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit Verweis auf das Abstimmungsergebnis des Ratsbegehrens vom 19.12.2010 hat der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld in seiner Sitzung am 27.01.2011 den Beschluss gefasst, die im Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 26.11.2009 im Bereich des regionalen Grünzugs an der nördlichen Bajuwarenstraße / Tiefer Graben / Schleißheimer Kanal enthaltenen Flächendarstellungen Mischgebiet, Gewerbegebiet, Ausgleichsfläche und Eingrünungen zugunsten der bisherigen Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Grünstreifen“ entlang der Gewässer des Tiefen Grabens und des Schleißheimer Kanals zu ändern. In diesem Bereich sind damit Bauflächen im regionalen Grünzug nicht mehr Gegenstand der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend geändert, die Begründung mit Umweltbericht inhaltlich entsprechend angepasst.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

27. G. GbR, Schreiben vom 15.07.2010

**27.1** Die Familie G. bittet seit mehr als sechs Jahren die Gemeinde Karlsfeld um Erteilung einer baulichen Nutzung auf dem Grundstück Fl. Nr. 888/4. In der Beratung durch den Gemeinderat und die Beschlussfassung seien die im Schreiben vom 15.04.2008 vorgetragenen Sachverhalte nur fragmentarisch und verzerrend dargestellt worden. Die damalige Beschlussfassung reduziert sich auf die planungshoheitlichen Rechte der Gemeinde sowie deren Präjudiz. Eine im BauGB bezeichnete gerechte und saubere Abwägung zwischen den öffentlichen und Eigentümerbelangen sei zu keinem Zeitpunkt berücksichtigt worden. Markante, ausschließlich das Grundstück betreffende Gegebenheiten sowie begründete Alleinstellungsmerkmale seien nicht bewertet worden. Das seit 1984 als Wohnbaugebiet



ausgewiesene Grundstück befände sich innerhalb des Geltungsbereichs des Baulinienplans Karlsfeld-Nord und sei erschlossen. Da es sich um eine überschaubare, homogene sowie abschließende Erweiterung der Siedlung Nord handle, würde auch den Erfordernissen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in vollem Umfang Rechnung getragen.

**Empfehlung an den Gemeinderat:**

Zunächst ist festzuhalten, dass im bisherigen Verfahrensverlauf für den gegenständlichen Bereich zu jeder Zeit eine ordnungsgemäße Abwägungsentscheidung erfolgte und alle im Schreiben mit Datum vom 15.04.2008 vorgetragene Sachverhalte einer eingehenden Würdigung unterzogen wurden. Auf die neuerliche Stellungnahme wird Folgendes erwidert: Für den Bereich existiert der Baulinienplan „Karlsfeld Nord“. Die Abgrenzung seines räumlichen Geltungsbereichs schließt zwar ca. 1/3 des Grundstücks Fl. Nr. 888/4 ein, auf dem Grundstück selbst sind indes keine Regelungen zu Art oder Umfang baulicher Nutzung enthalten, so dass zweifelsfrei anzunehmen ist, dass es sich hierbei um eine zeichnerische Ungenauigkeit handelt und das gesamte Grundstück Fl. Nr. 888/4 somit im planungsrechtlichen Außenbereich liegt. Bei den weiteren, vorgetragenen Sachverhalten zu den situationsgebundenen Merkmalen des Grundstücks handelt es sich um Gesichtspunkte, die zwar auf der Grundlage der Wertermittlungsverordnung - WertV- für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken herangezogen werden können, für die Gemeinde entfalten diese hinsichtlich der Ausgestaltung ihres Bodennutzungskonzeptes aber keinerlei bindende Wirkungen, obgleich sich die Gemeinde durchaus bewusst ist, dass die situationsgebundenen Merkmale des Grundstücks zusammen mit der im bislang rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 20.08.1984 enthaltenen Darstellung einer Wohnbaufläche eine Bauerwartung des Grundstücks annehmen ließen. Indes leitet sich eine derart geschützte Rechtsposition des Grundstückseigentümers, dass sich die Erwartung auch erfüllen muss, nicht ab. Die mehr oder weniger konkrete Erwartung einer zeitlich näher oder ferner liegenden Bebaubarkeit einer Fläche kann sich nämlich durchaus gegenteilig ändern, ohne dass hieraus dem Eigentümer gegenüber der Gemeinde ein konkreter Rechtsanspruch entstehen würde. Grundlage dieser Rechtsposition ist Art. 28 Abs. 2 GG, der den Gemeinden das Recht gewährleistet, „alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln.“ In diesem Zusammenhang ist unbestritten, dass die Bauleitplanung als Teil der kommunalen Planungshoheit zum essentiellen Kernbereich der gemeindlichen Selbstverwaltung gehört, so dass die Gemeinde auf der Grundlage normativer Vorgaben und im Rahmen ihrer eigenen planerischen Vorstellungen über die künftige städtebauliche Entwicklung frei entscheiden und ihre Bauleitpläne, insbesondere auch den Flächennutzungsplan, danach ausgestalten kann. Das städtebauliche Leitbild der Gemeinde Karlsfeld sieht nördlich der Veilchenstraße keine, über den derzeit tatsächlichen oder planungsrechtlich gesicherten Bestand hinausgreifende bauliche Entwicklung mehr vor. Vielmehr besteht die Planungsabsicht der Gemeinde den Ortsrand zu verbessern und einen Freiraum in Form einer Grünvernetzung zwischen den zentralen Gemeindebereichen nördlich der Gartenstraße und dem Erholungsgebiet Karlsfelder See zu sichern. Eine Ausweisung von Bauflächen stünde diesen siedlungsökologischen Zielvorstellungen entgegen und ist deshalb nicht mehr im Bodennutzungskonzept der Gemeinde enthalten. Da der Flächennutzungsplan zudem im Sinne eines Verwaltungsprogramms beschlossen wird, hat er lediglich eine Rahmen setzende Wirkung und entfaltet keine Bindungswirkung dem einzelnen Bürger gegenüber. Der planungsrechtliche Status eines Grundstücks wird durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht verändert, so dass sich für den Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 888/4 hinsichtlich des Ist-Zustandes nichts ändert und er insoweit auch nicht in bestehenden Rechten beschnitten wird. Aus der örtlichen Situation heraus lässt sich demgemäß auch kein Rechtsanspruch auf die Darstellung einer Baufläche im Flächennutzungsplan, verbunden mit einer nachfolgenden Bebaubarkeit ableiten. Insoweit hat die

Gemeinde in ihrer Planentscheidung, auch unter der Berücksichtigung der verkehrswertbeeinflussenden Wirkung des Flächennutzungsplans einen sachgerechten Ausgleich zwischen den Allgemeinwohlinteressen und den individuellen Eigentümerinteressen herbeigeführt. Die getroffene Abwägungsentscheidung entspricht gänzlich den Anforderungen des BauGB und kann der Beschlussfassung zum Schreiben vom 15.04.2008 sowie der Begründung mit Umweltbericht entnommen werden. Änderungen oder Ergänzungen des Flächennutzungsplans oder der Begründung mit Umweltbericht sind mithin nicht veranlasst.

### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	1

28. M. GbR und Geschwister M. GbR, vertreten durch Kanzlei Messerschmidt – Dr. Niedermeier und Partner, Schreiben vom 22.07.2010

#### **28.1 Bisheriger Verfahrensverlauf**

Es wird angemerkt, dass bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit Schreiben vom 11.12.2008 fristgerecht Anregungen zum Aufstellungsverfahren vorgetragen wurden, die Inhalte im Rahmen des Billigungsbeschlusses allerdings nur eine teilweise Berücksichtigung fanden.

#### **28.2 M. GbR, Grundstücke Fl. Nrn. 732/7, 959/3 und 962**

Die Grundstücke liegen westlich der Nibelungenstraße und sind im Flächennutzungsplanentwurf als Grün- und Wasserflächen dargestellt. Mit dieser Darstellung besteht kein Einverständnis. Die Nibelungenstraße ist so dimensioniert, dass sie für eine beidseitige Bebauung ausreicht. Im Sinne einer optimalen Ausnutzung geschaffener Infrastruktureinrichtungen bietet sich deshalb die Darstellung einer gemischten Baufläche, bzw. im Norden einer gewerblichen Baufläche an. Keinesfalls kann aber die vorgesehene Grün- und Wasserfläche beibehalten werden, da hierfür keinerlei Aussicht auf Realisierung besteht. Da es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen in unmittelbarer Nachbarschaft zur Hofstelle handelt ist unabhängig von der sich aus städtebaulicher Sicht aufdrängenden baulichen Entwicklung des Bereichs zumindest die Beibehaltung des bisherigen Status einer Fläche für die Landwirtschaft unabdingbar.

#### **Empfehlung an den Gemeinderat:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen (Anmerkung: Statt Fl. Nr. 962 ist wahrscheinlich Fl. Nr. 963 gemeint). Im Rahmen ihrer verfassungsrechtlich garantierten Planungshoheit kann die Gemeinde auf der Grundlage normativer Vorgaben und im Rahmen ihrer eigenen planerischen Vorstellungen über die künftige städtebauliche Entwicklung frei entscheiden und ihre Bauleitpläne, insbesondere auch den Flächennutzungsplan, danach ausgestalten. Das städtebauliche Leitbild der Gemeinde Karlsfeld sieht aus landschafts- und siedlungsökologischen Gründen keine Ausweitung der Bauflächen südwestlich der Nibelungenstraße vor, sondern verfolgt als langfristiges Ziel die Entwicklung eines durchgängigen, zentralen Grünzuges zur Gliederung des Siedlungskörpers, zur Stärkung ökologischer Netzstränge und zur Verbesserung der Naherholungsversorgung. Nach

Möglichkeit soll an dieser Nahtstelle zwischen dem westlichen und dem östlichen Dachauer Moos der „neuen Würm“ und der ehemaligen Würmaue ein Entwicklungsraum in einer angemessenen Breite gegeben werden, wobei die gewünschten Freiraumfunktionen auch unter Aufrechterhaltung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen erfüllt werden können. Mit Verweis auf die fehlende Rechtsnormqualität des Flächennutzungsplans bleibt anzumerken, dass die getroffene Darstellung Grünfläche die weitere landwirtschaftliche Nutzung der Flächen nicht einschränkt, aber deutlich das Planungsziel der Gemeinde dokumentiert. Eine Ausweisung von gemischten oder gewerblichen Bauflächen widerspräche den städtebaulichen Zielvorstellungen, auch wenn die Argumentationskette durchaus nachvollziehbar ist. Änderungen oder Ergänzungen des Flächennutzungsplans sind mithin nicht veranlasst.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

#### **28.3 M. GbR, Grundstücke Fl. Nrn. 100, 386, 956 und 960**

Die Grundstücke liegen nördlich der Bayernwerkstraße. Der Flächennutzungsplan sieht die Darstellung einer Grünfläche vor, überlagert mit der Darstellung von „Flächen mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ...“. Die Grundstücke werden aktuell landwirtschaftlich genutzt und sind aufgrund ihrer Nähe zur Hofstelle für den landwirtschaftlichen Betrieb von besonderer Bedeutung. Die gemeindliche Planung ist mit den landwirtschaftlichen Belangen nicht vereinbar, da eine Weiterverfolgung bzw. Realisierung der Planungsziele die Aufgabe der aktuell ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung voraussetzt. Dies stellt aber einen schwerwiegenden und nicht zumutbaren Eingriff in den vorhandenen Bestand dar, weshalb die Flächen wie bislang als Fläche für die Landwirtschaft im FNP dargestellt werden sollen.

#### **Empfehlung an den Gemeinderat:**

Durch ihr künftiges Bodennutzungskonzept möchte die Gemeinde Karlsfeld auch im Bereich nördlich der Bayernwerkstraße die Freiraumfunktionen stärken und langfristig eine Siedlungsentwicklung und damit ein Zusammenwachsen der Ortsteile Karlsfeld und Rothschaige unterbinden. Das Entwicklungsziel ist durch die getroffene Flächendarstellung und die überlagerten Planinhalte dokumentiert. Die als Grünflächen und „Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt ...“ dargestellten Bereiche bleiben aber selbstverständlich weiterhin uneingeschränkt Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer. Mit der Darstellung im FNP sind keinerlei Eingriffe in Eigentumsrechte verbunden, da die fachgerechte und ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Flächen, unbeschadet anderer gesetzlicher Bestimmungen, weiterhin möglich ist. Auf die fehlende Bindungswirkung des FNP gegenüber dem einzelnen Bürger sei nochmals verwiesen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

#### **28.4 M. GbR, Grundstücke Fl. Nrn. 959/2, 958, 957, 955, 960 und 956**

Die Grundstücke liegen ebenfalls zwischen der Bayernwerkstraße und der Bundesstraße B 304. Der Flächennutzungsplan sieht auch hier die Darstellung einer Grünfläche und Wasserfläche vor. Die Grundstücke werden aktuell landwirtschaftlich genutzt. Auch hier wird beantragt, diese für den landwirtschaftlichen Betrieb bedeutsamen Flächen weiterhin als Flächen für die Landwirtschaft darzustellen, da sie für eine andere Nutzung Eigentümerseitig und faktisch nicht zur Verfügung stehen.

#### **Empfehlung an den Gemeinderat:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde entscheidet auf der Grundlage normativer Vorgaben, im Rahmen ihrer eigenen planerischen Vorstellungen über die künftige städtebauliche Entwicklung und gestaltet ihre Bauleitpläne danach aus. Die Grundstücke liegen nördlich der Nibelungenstraße und südwestlich der B 304, innerhalb eines un bebauten Bereichs, der eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen dem westlich und dem östlichen Dachauer Moos besitzt. Dieser Tatsache gemäß soll der Bereich auch künftig einer baulichen Nutzung nicht zugänglich sein, was durch die Flächendarstellung „Grünfläche“ und „Wasserfläche“ im FNP dokumentiert ist. Es wird eine ökologische und funktionale Verknüpfung des Karlsfelder Sees mit dem zentralen Grünzug „Würmpark“ und dem Eichinger Weiher, sowie eine großräumigere Verflechtung zum Waldschwaigsee als Planungsziel angestrebt. Ausführliche Erläuterungen hierzu finden sich in der Begründung zum FNP. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Flächendarstellung nicht mit der aktuell ausgeübten, landwirtschaftlichen Nutzung der Grundstücke kollidiert. Änderungen oder Ergänzungen des Flächennutzungsplans oder der Begründung mit Umweltbericht sind nicht veranlasst.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

#### **28.5 M. GbR, Grundstücke Fl. Nrn. 950 und 9501**

Die Grundstücke Fl. Nrn. 950 und 951/1 liegen nördlich der Hochstraße und werden landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der Lage der beiden Grundstücke zwischen dem Sportplatzgelände und dem Siedlungsbereich südlich der Hochstraße sowie der bereits vorhandenen Infrastruktur bietet sich für diesen Bereich eine bauliche Entwicklung an. Sofern die Gemeinde einer solchen Siedlungsentwicklung nicht zustimmen kann, wird angeregt, auch diese Flächen weiterhin als Flächen für die Landwirtschaft darzustellen.

#### **Empfehlung an den Gemeinderat:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Grundstücke Fl. Nr. 950 und 951/1 liegen nordwestlich der Hochstraße zwischen Karlsfeld und Rothschaig, beidseitig der alten Münchner Straße. Es handelt sich um den letzten verbliebenen un bebauten Korridor zwischen dem westlichen und dem östlichen Dachauer Moos. Dieser Tatsache gemäß soll der Bereich auch künftig einer baulichen Nutzung nicht zugänglich sein, was durch die Flächendarstellung „Grünfläche“ im FNP dokumentiert ist. Es wird eine ökologische und funktionale Verknüpfung des Karlsfelder Sees mit dem zentralen Grünzug „Würmpark“ und dem

Eichinger Weiher, sowie eine großräumigere Verflechtung zum Waldschwaigsee als Planungsziel angestrebt. Eine Ausweisung als Bauflächen würde auch den Zielen der Raumordnung und damit dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB widersprechen. Ausführliche Erläuterungen hierzu finden sich in der Begründung zum FNP. Die Flächen-darstellung kollidiert nicht mit der aktuell ausgeübten, landwirtschaftlichen Nutzung der Grundstücke. Änderungen oder Ergänzungen des Flächennutzungsplans oder der Begründung mit Umweltbericht sind nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**28.6 M. GbR, Grundstücke Fl. Nrn. 940**

Das Grundstück Fl. Nr. 940 grenzt nördlich an das Sportplatzgelände an. Der FNP sieht hier eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz vor. Die Umsetzung der Planung setzt eine Abstimmung mit dem Grundeigentümer voraus. Solange hierüber kein einvernehmliches Ergebnis erzielt ist, wird der gemeindlichen Planung eine Zustimmung verweigert.

**Empfehlung an den Gemeinderat:**

Im Bereich zwischen dem Karlsfelder See und der alten Münchner Straße beabsichtigt die Gemeinde, die bestehenden Sportanlagen zu erweitern und hat dieses Planungsziel entsprechend im FNP dargestellt. Art und Umfang der Nutzung wird im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert und geregelt. Selbstverständlich kann dies nur erfolgen, wenn auf die benötigten Flächen auch tatsächlich zugegriffen werden kann. Entsprechende Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer bilden hierfür die Voraussetzung. Für die Flächennutzungsplanung ist eine solche konkrete Vereinbarung aber noch nicht erforderlich, da die Gemeinde hier ihre städtebauliche Entwicklung lediglich in den Grundzügen bestimmt. Änderungen oder Ergänzungen des Flächennutzungsplans oder der Begründung mit Umweltbericht sind insoweit nicht veranlasst

**Abstimmungsergebnis:**

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

**28.7 M. GbR, Grundstücke Fl. Nrn. 800 und 804**

Die Grundstücke Fl. Nrn. 800 und 804 liegen östlich des Weges am Krebsbach und werden aktuell landwirtschaftlich genutzt. Der Flächennutzungsplan sieht hier die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft sowie überlagernd, die Darstellung von „Flächen mit besonderer Bedeutung und Funktion für den Naturhaushalt ...“ vor. Zudem wird die Ausweitung des bestehenden Landschaftsschutzgebietes vorgeschlagen. Es wird auch weiterhin ein Widerspruch in den Darstellungen gesehen, da eine landwirtschaftlich genutzte Fläche nicht unter Beibehaltung dieser Nutzung zu einem Landschaftsschutzgebiet oder einem sonstigen naturschutzrechtlich unter Schutz gestellten Bereich entwickelt werden kann.

Es wird deshalb ausdrücklich angeregt, es alleine bei der Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft zu belassen und alle sonstigen naturschutzrechtlichen Absichten für diesen Bereich aufzugeben.

### **Empfehlung an den Gemeinderat:**

Die Grundstücke Fl. Nrn. 800, und 804 befinden sich östlich des Krebsbaches, einem Bereich der in Ansätzen noch einen Eindruck des früher für das Dachauer Moos typischen Landschaftsbildes vermittelt und eine relativ hohe Strukturvielfalt im Übergang zum Naturschutzgebiet „Schwarzhözl“ aufweist. Die Gemeinde möchte die Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft in diesem Bereich erhalten und macht deshalb den Vorschlag für eine Ausweitung des bestehenden Landschaftsschutzgebietes „Amperauen mit Hebertshäuser Moos und Inhäuser Moos“. Aus landschaftsökologischer Sicht ist der Vorschlag sinnvoll und fügt sich in das städtebauliche Leitbild der kommunalen Siedlungsentwicklung ein. Auf die umfassenden Erläuterungen hierzu in der Begründung wird verwiesen.

Der Vorschlag zur Ausdehnung der naturschutzrechtlichen Bindungen der Landschaftsschutzverordnung steht nicht im Konflikt oder gar im Widerspruch mit der derzeit und künftig ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen, da die Regelungen der Schutzverordnung keinerlei Beschränkungen der standortgerechten landwirtschaftlichen Nutzung, vorsehen. In § 5b der Verordnung heißt es: „Unberührt von der Erlaubnispflicht nach § 4 bleiben die ordnungsgemäße land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung; jeder Landwirt hat freie Wahl der Fruchtfolge.“ Der Vorschlag zur Ausweitung des bestehenden Landschaftsschutzgebietes sollte deshalb im vorgestellten Umfang weiterhin Inhalt des FNP bleiben. Die Ausweitung des LSG in Form einer rechtlichen Sicherung erfolgt nicht durch den FNP selbst, sondern erst durch eine nachfolgende Rechtsverordnung als Ergebnis eines förmlichen Verfahrens. Änderungen oder Ergänzungen des Flächennutzungsplans sind insoweit nicht veranlasst.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

### **28.8 Zusammenfassende Einschätzung**

Es wird die konkrete Befürchtung gehegt, dass die Inhalte des Flächennutzungsplans hinsichtlich der Eigentums- und Bewirtschaftungsflächen zu einer massiven Einschränkung des landwirtschaftlichen Betriebs – auch und gerade in Zusammenhang mit betrieblich erforderlichen, mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans aber ggf. kollidierenden Erweiterungs- und Neubauvorhaben – führen und dadurch das Fortkommen und die Entwicklungsmöglichkeiten unverhältnismäßig eingeschränkt werden, §§ 35 Abs. 1 Nr. 1 und 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB.

Es ist - entgegen den Ausführungen der Gemeinde im Rahmen der Behandlung der Anregungen aus dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB – bauplanungsrechtlich sehr wohl zur Kenntnis zu nehmen, dass durchaus auch Darstellungen eines Flächen-nutzungsplanes die Nutzungsmöglichkeiten von Grundeigentum im Außenbereich ggf. spürbar – im Einzelfall sogar „schwerwiegend und unzumutbar“ – tangieren können. Der Gemeinde ist insoweit der Beispielsfall der Bauvoranfragen zum Bau einer Lagerhalle / Maschinenhalle bestens bekannt. Dort versucht das LRA den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans

betreffend den streitigen Verfahrensstandorten einen weit über die hier gegenständlichen Ausführungen der Gemeinde vom 26.11.2009 hinausgehenden Bedeutungsgehalt beizumessen.

Darüber hinaus ist auch nicht auszuschließen, dass auf der Grundlage einer entsprechenden Darstellung in einem Flächennutzungsplan für den betroffenen Eigentümer und landwirtschaftlichen Betrieb nachteilige Folgewirkungen im Anwendungsbereich anderer Fachgesetze oder auch im Bereich des im Wesentlichen europarechtlich vorgegebenen Subventionsrechtes entstehen.

### **Empfehlung an den Gemeinderat:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die kommunale Planungshoheit, die fehlende Rechtsnormqualität des Flächennutzungsplans und die Planungsziele der Gemeinde wurde bereits mehrfach hingewiesen. Demnach kann ungeachtet der Darstellungen des Flächennutzungsplans die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen weiterhin uneingeschränkt erfolgen, so dass es diesbezüglich in der Folge des Flächennutzungsplanes zu keinerlei Einschränkung des landwirtschaftlichen Betriebs kommen wird.

Hinsichtlich der Zulassung von Vorhaben (z.B. Lagerhalle, Maschinenhalle usw.) im Außenbereich ist folgendes anzumerken: Nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im Außenbereich ein Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Die öffentlichen Belange sind in § 35 Abs. 3 BauGB, nicht abschließend aufgezählt, was durch den Begriff „insbesondere“ verdeutlicht wird. Zudem folgt aus dem Wortlaut der gesetzlichen Regelung des § 35 Abs. 1 BauGB, dass privilegierte Vorhaben öffentliche Belange überwinden können. Damit werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans trotz ihrer ggf. konkreten und detaillierten Aussagen nicht zu Rechtssätzen, sondern behalten ihren Charakter als Rahmen bildende Vorgaben bei. Nach der Konzeption des BVerwG werden im Flächennutzungsplan öffentliche Belange ausgedrückt, die in der nachvollziehenden Abwägung im Rahmen der jeweiligen Zulassungsentscheidung von Bedeutung sind. Eine schwerwiegende oder unzumutbare Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten von Grundeigentum oder eine unverhältnismäßige Einschränkung der betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten sind insoweit in der Folge des Flächennutzungsplans nicht zu befürchten, da im Rahmen der Zulassungsentscheidung für ein Vorhaben immer der konkrete Standort anhand des Prüfschemas des § 35 BauGB beurteilt werden muss.

Bei der Befürchtung, die Darstellungen des Flächennutzungsplans könnten nachteilige Folgewirkungen im Anwendungsbereich anderer Fachgesetze oder des Subventionsrechtes entfalten, handelt es sich um eine eher spekulative Einschätzung. Da der Flächennutzungsplan nur Darstellungen enthält, kann er auch diesbezüglich keine rechtssatzmäßigen Bindungswirkungen entfalten.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

### **28.9 Geschwister M. GbR, Grundstücke Fl. Nr. 963**

Das Grundstück Fl. Nr. 963 liegt unmittelbar östlich des Eichinger Weihers und grenzt im Süden an die Nikolaus-Lenau-Straße. Es wird nochmals beantragt, an dieser Stelle auf der Nordseite der Nikolaus-Lenau-Straße einen ausreichend tiefen Streifen einer Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Mit der angedachten Flächendarstellung könnte der bestehende Siedlungsbereich unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließungseinrichtungen abgerundet werden. Das Grundstück wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, schützenswerte Vegetation ist nicht vorhanden, ebenso wenig ist ein Freihalten des Grundstückes von Bebauung aus Gründen des Ortsbildes geboten. Vielmehr drängt sich hier eine Bebauung aufgrund der vorhandenen Erschließung auf. Die bauliche Entwicklung soll eigenen Zwecken der Gesellschafter zugute kommen, es handelt sich demnach nicht um eine Baulandentwicklung im Allgemeinen, sondern um Wohnbaufläche für sie selbst als Einheimische. Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass es sich bei der Fläche unabhängig von der sich aus städtebaulicher Sicht aufdrängenden baulichen Entwicklung dieses Bereichs um eine intensiv bewirtschaftete, wertvolle landwirtschaftliche Nutzfläche handelt, weshalb die Beibehaltung des bisherigen Status einer Fläche für die Landwirtschaft unabdingbar ist.

#### **Empfehlung an den Gemeinderat:**

Das städtebauliche Leitbild der Gemeinde sieht aus landschafts- und siedlungsökologischen Gründen keine Ausweitung der Bauflächen nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße vor. Hier soll der „neuen Würm“ und der ehemaligen Würmaue an der Nahtstelle zwischen dem westlichen und dem östlichen Dachauer Moos ein angemessener Entwicklungsraum gegeben werden, der zudem Naherholungsqualitäten besitzt. Änderungen der Planung sind nicht veranlasst.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

### 29. Karlsfelder Bürgerin, Schreiben vom 29.07.2010

#### **29.1 Gewerbegebiet im Bereich der nördlichen Bajuwarenstraße**

Nach dem geltenden Regionalplan liegt das geplante Gewerbegebiet im regionalen Grünzug, der aufgrund seiner drei wichtigen Funktionen gesetzlich geschützt ist. Alle drei Funktionen werden durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt, so dass diese Planung laut Regionalplan unterbleiben muss, sie ist nicht gesetzeskonform, also illegal. In der Planfolge werden die bioklimatische Funktion der Fläche, ihre lokale und regionale Erholungsfunktion, die Funktion der Siedlungstrennung verloren gehen, die Lärmbelastung der Bewohner zunehmen und das angrenzende FFH-Gebiet stark gefährdet werden. Darüber hinaus ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes unnötig, da in Karlsfeld noch genügend Flächen für Gewerbe zur Verfügung stünden.

#### **Empfehlung an den Gemeinderat:**

Zunächst muss, auch unter Bezugnahme auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als Höhere Landesplanungsbehörde, betont werden, dass die im Entwurf des



Flächennutzungsplans mit Datum vom 26.11.2009 für den Bereich der nördlichen Bajuwarenstraße / Tiefer Graben / Schleißheimer Kanal enthaltenen Planungsinhalte keinesfalls rechtswidrig sondern vielmehr konform mit den Zielen der Raumordnung und den Festlegungen des Regionalplans waren.

Im Weiteren wird festgestellt, dass mit Verweis auf das Abstimmungsergebnis des Ratsbegehrens vom 19.12.2010 der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld in seiner Sitzung am 27.01.2011 den Beschluss gefasst hat, die im Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 26.11.2009 im Bereich des regionalen Grünzugs an der nördlichen Bajuwarenstraße / Tiefer Graben / Schleißheimer Kanal enthaltenen Flächendarstellungen Mischgebiet, Gewerbegebiet, Ausgleichsfläche und Eingrünungen zugunsten der bisherigen Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Grünstreifen“ entlang der Gewässer des Tiefen Grabens und des Schleißheimer Kanals zu ändern. In diesem Bereich sind damit Bauflächen im regionalen Grünzug nicht mehr Gegenstand der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend geändert, die Begründung mit Umweltbericht inhaltlich angepasst.

### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

## **29.2 Sondergebiet Garten- und Landschaftsbau**

Die Ausweisung dieses Sondergebietes wird die Funktion des regionalen Grünzugs beeinträchtigen und Karlsfeld weitere Lasten aufbürden, weshalb es unterbleiben muss. Mit der Ausweisung als Sondergebiet wird sofort eine lückenlose Riegelbebauung eintreten, welche das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion der Mooslandschaft beeinträchtigt und den Luftaustausch bremst. Versiegelte Flächen werden für die Kaltluftproduktion verloren gehen und die Funktion des regionalen Grünzugs beeinträchtigen. Außerdem wird protestiert, dass gegen jedes Recht hier ein Vorbescheid für eine Baumaßnahme erteilt wurde, ehe der Flächennutzungsplan seine Gültigkeit hat.

### **Empfehlung an den Gemeinderat:**

Die reduzierte Darstellung des Sondergebietes entspricht den Erfordernissen der Raumordnung, die Funktionen des regionalen Grünzugs werden in der Planfolge nicht beeinträchtigt. Auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als Höhere Landesplanungsbehörde wird verwiesen. Der Flächennutzungsplan begründet als vorbereitender Bauleitplan keine Baurechte. Bei der aktuellen Nutzung handelt es sich um einen Betrieb im planungsrechtlichen Außenbereich, der ursprünglich als Betrieb, welcher der gartenbaulichen Erzeugung dient, auf der Grundlage des § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zugelassen wurde. Ungeachtet der Darstellungen des FNP können somit bauliche Erweiterungen des Gartenbaubetriebs auf der Grundlage der Regelungen des § 35 BauGB als privilegierte Nutzung weiterhin zugelassen werden. Die Darstellung des FNP begründet darüber hinausgehend keine zusätzlichen Baurechte. Erst im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens auf der Grundlage des § 35 BauGB kann die Zulassungsfähigkeit hinsichtlich Art der baulichen Nutzung und Maß der baulichen Nutzung detailliert gesteuert werden. Änderungen oder Ergänzungen des Flächennutzungsplans sind somit nicht veranlasst. Hinsichtlich des Protestes gegen den ergangenen Vorbescheid ist Folgendes klar zu stellen: Es handelt sich um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 2 BauGB, für das

der Flächennutzungsplanentwurf eine konkrete Standortzuweisung vorsieht. Im Verfahren der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Demnach hat er einen Stand erreicht, der dem bei einem Bebauungsplan nach § 33 BauGB, der sog. Planreife, entspricht. Nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 31, 33 und 35 BauGB im bauaufsichtlichen Verfahren der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden. Zuständig für die Zulassung von Vorhaben ist demnach das Landratsamt Dachau, das die Zulässigkeit des Vorhabens rechtmäßig beschieden hat.

### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	2

### **30. Karlsfelder Bürgerin, Schreiben vom 18.07.2010**

#### **30.1 Gewerbegebiet im Bereich der nördlichen Bajuwarenstraße**

Es wird Einspruch gegen das Gewerbegebiet eingelegt, da schon jetzt die Belastungsgrenze bezüglich Verkehrsaufkommen, Lärmbelästigung und Luftverschmutzung längst erreicht ist. Nach dem geltenden Regionalplan liegt das geplante Gewerbegebiet im regionalen Grünzug, der unter allen Umständen geschützt werden muss. Zudem ist Karlsfeld die kleinste Gemeinde des Dachauer Landkreises mit der dichtesten Besiedelung und somit der stärksten Umweltbelastung, weshalb ökologische Gesichtspunkte Vorrang haben sollen. Zur Unterstützung der vorgetragenen Argumente wird auch auf das Ergebnis des Bürgerentscheides vom 13.07.1997 hingewiesen.

#### **Empfehlung an den Gemeinderat:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit Verweis auf das Abstimmungsergebnis des Ratsbegehrens vom 19.12.2010 hat der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld in seiner Sitzung am 27.01.2011 den Beschluss gefasst, die im Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 26.11.2009 im Bereich des regionalen Grünzugs an der nördlichen Bajuwarenstraße / Tiefer Graben / Schleißheimer Kanal enthaltenen Flächendarstellungen Mischgebiet, Gewerbegebiet, Ausgleichsfläche und Eingrünungen zugunsten der bisherigen Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Grünstreifen“ entlang der Gewässer des Tiefen Grabens und des Schleißheimer Kanals zu ändern. In diesem Bereich sind damit Bauflächen im regionalen Grünzug nicht mehr Gegenstand der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend geändert, die Begründung mit Umweltbericht inhaltlich entsprechend angepasst.

### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

### **30.2 Grünstreifen**

Mit Nachdruck wird auch der geplanten Veränderung der Abstandflächen entlang des Tiefen Grabens von 10 m auf 20 m, entlang des Schleißheimer Kanals von 5 m auf 10 m und entlang der Bajuwarenstraße auf 20 m auf Seiten der bereits bebauten Grundstücke widersprochen. Diese Regelung schadet und enteignet lediglich Karlsrufer Anwohner, stellt aber keine ernst zu nehmende Alternative zu den Lebensräumen dar, die zerstört würden.

#### **Empfehlung an den Gemeinderat:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit Verweis auf die fehlende Rechtsnormqualität des Flächennutzungsplans wird zunächst betont, dass die darin enthaltenen Darstellungen von Grünstreifen keinerlei enteignungsähnliche Wirkungen entfalten, wie von der Verfasserin der Stellungnahme fälschlich behauptet wird. Der im Flächennutzungsplanentwurf vom 26.11.2009 entlang der Bajuwarenstraße enthaltene Grünstreifen verfolgte als Planungsziel die Eingrünung der dargestellten Bauflächen zur Bajuwarenstraße hin und korrespondierte mit der sog. Anbauverbotszone, die entlang von Staatsstraßen 20 m ab dem äußeren Rand der Fahrbahn beträgt und gemäß Art. 23 Abs. 1 des BayStrWG von baulichen Anlagen freizuhalten ist. Die einschränkende Wirkung der Anbauverbotszone besitzt unabhängig von einer Darstellung im Flächennutzungsplan Rechtskraft auf der Grundlage des BayStrWG.

Die Dimensionierung der Grünstreifen entlang des Tiefen Grabens und des Schleißheimer Kanals ist das Ergebnis der im Rahmen der FFH-Vorprüfung erstellten Verschattungsstudie. Durch die Darstellung der Grünstreifen wurde im Bodennutzungskonzept des Flächennutzungsplans der Sachverhalt dokumentiert, dass eine in der Planfolge zu entwickelnde Bebauung abhängig von ihrer Höhe einen gewissen Mindestabstand einhalten muss, um eine Verschattung der Gewässerabschnitte mit einem Vorkommen der Helm-Azurjungfer sicher auszuschließen und damit einer Beeinträchtigung des Schutzzweckes des FFH-Gebietes vorzubeugen. Unbeachtlich einer Darstellung im Flächennutzungsplan muss bei einer Bebauung von Grundstücken, welche an das FFH-Gebiet angrenzen auf fachgesetzlicher Grundlage sichergestellt werden, dass in der Folge keine Beeinträchtigung des Schutzzweckes bewirkt wird. Unter Berücksichtigung des Rahmen setzenden Charakters des Flächennutzungsplans sind die dargestellten Grünstreifen demnach nicht als zwingend einzuhaltende Abstandsflächen zu verstehen, sondern als Klarstellung, dass bei einer möglichen Bebauung eines Grundstückes hinsichtlich der Sicherstellung des Schutzzweckes des FFH-Gebietes erhöhte Anforderungen oder ggf. auch Einschränkungen zu erwarten sind. Abschließend bleibt in diesem Zusammenhang noch auf den Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Karlsruhe vom 27.01.2011 und die damit verbundenen Änderungen des Flächennutzungsplans hinzuweisen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

31. Karlsfelder Bürger, Schreiben vom 18.07.2010

**31.1 Flächenausweisungen auf Fl. Nr. 164/3 und Gewerbegebiet im Bereich der nördlichen Bajuwarenstraße**

Zunächst wird Widerspruch gegen die Ausweisungen des Flächennutzungsplanentwurfs die Fl. Nr. 164/3 betreffend und generell gegen die Ausweisung eines Misch- bzw. Gewerbegebiets in diesem Bereich erhoben. Im Weiteren werden einzelne Einwände mit Antrag und Begründung folgen. Es wird darüber hinaus beantragt, dass alle Einwände einzeln behandelt und die Entscheidungen schriftlich beantwortet werden, damit für ein späteres Verfahren klare Rechtspositionen bestehen und die Begründungen des Gemeinderates bzw. der Verwaltung mit der Rechtsvertretung des Verfassers der Stellungnahme klar erörtert werden können. Abschließend wird gebeten, die schriftliche Stellungnahme den Fraktionen des Gemeinderates rechtzeitig zur Verfügung zu stellen.

**Empfehlung an den Gemeinderat:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Einwände werden nachfolgend im Einzelnen behandelt und im Rahmen des Sitzungsprotokolls schriftlich niedergelegt. Hinsichtlich der generellen Ausweisung von Bauflächen im Bereich der nördlichen Bajuwarenstraße wird zunächst auf den Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Karlsfeld vom 27.01.2011 und die damit verbundenen Änderungen im Flächennutzungsplanentwurf verwiesen. Vorsorglich wird auch darauf hingewiesen, dass anders als bei Bebauungsplänen für den Bürger ein unmittelbarer Rechtsschutz gegen die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht möglich ist, da diesem keine Rechtsnormqualität zukommt.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

**31.2 Enteignungsgleicher Vorgang**

Alle Eintragungen auf dem Grundstück Fl. Nr. 164/3 erfolgen nachträglich und bedeuten eine erhebliche Beeinträchtigung, z.B. in baurechtlicher aber auch finanzieller Hinsicht und somit einen enteignungsgleichen Vorgang. Ein gewisser Besitzstand darf auch durch einen Flächennutzungsplan nicht geschmälert werden, schon gar nicht, wenn dies entschädigungslos geschieht. Es handelt sich um ein rechtmäßig bebautes Grundstück, eine nachträgliche planerische Einschränkung ist rechtlich ohne Entschädigung nicht möglich.

**Empfehlung an den Gemeinderat:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zunächst bleibt anzumerken, dass der Verfasser die planungsrechtlichen Folgen des Flächennutzungsplans, der aufgrund seiner fehlenden Rechtsnormqualität keine Bindungswirkung gegenüber dem einzelnen Bürger entfaltet und damit weder Baurechte schaffen noch Baurechte entziehen kann, völlig verkennt. Das Grundstück Fl. Nr. 164/3 liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Unabhängig von den Darstellungen des Flächennutzungsplans leiten sich demgemäß Baurechte ausschließlich aus den Bestimmungen des § 35 BauGB ab. Eine rechtmäßige Bebauung des Grundstücks genießt darüber hinaus Bestandsschutz. In der Folge des Flächennutzungsplans werden für das Grundstück Fl. Nr. 164/3 enteignungsgleiche und damit entschädigungspflichtige Eingriffe in Eigentumsrechte keinesfalls bewirkt.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass der derzeit gültige Flächennutzungsplan entlang des Tiefen Grabens bzw. Schleißheimer Kanals bereits Grünflächen darstellt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

### **31.3 Begrünung des Grundstücks**

Der Verfasser der Stellungnahme verweist auf den vielfältigen Grünbestand auf seinem Grundstück, wendet sich aber entschieden gegen die Darstellung von Grünstreifen im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 164/3. Es wird deshalb beantragt, dass die vorhandene Begrünung als ausreichend zu bewerten ist.

#### **Empfehlung an den Gemeinderat:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplanentwurf mit Datum vom 26.11.2009 sah für den Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 164/3 die Darstellung einer gemischten Baufläche sowie einer weitgehend bestandsorientierten, randliche Eingrünung der Fläche vor. Mit Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Karlsfeld vom 27.01.2011 wird unter Bezugnahme auf das Ergebnis des Ratsbegehrens vom 19.12.2010 diese Darstellung zugunsten einer Fläche für Landwirtschaft und Grünstreifen entlang des Tiefen Grabens sowie des Schleißheimer Kanals ersetzt. Damit werden die im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Datum vom 20.08.1984 enthaltenen Flächendarstellungen weiterhin beibehalten. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan enthält neben der Darstellung Fläche für Landwirtschaft entlang des Schleißheimer Kanals und des Tiefen Grabens eine zusätzliche, lineare Darstellung „wertvolle Landschaftsbestandteile“. Durch die Inhalte der Flächennutzungsplanneuaufstellung wird insoweit auch in darstellerischer Hinsicht keine Änderung der Bestandssituation bewirkt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

### **31.4 Grünstreifen am Tiefen Graben**

Mit den bepflanzten Ufern und der privaten Begrünung ist eine Gesamteingrünung von 12 m Breite vorhanden. Es wird beantragt, dass die vorhandene Begrünung mit 12 m als ausreichender Bestand gelten soll.

#### **Empfehlung an den Gemeinderat:**

Der Flächennutzungsplanentwurf mit Datum vom 26.11.2009 sah für den Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 164/3 die Darstellung einer gemischten Baufläche sowie einer

weitgehend bestandsorientierten, randliche Eingrünung der Fläche vor. Die Dimensionierung des Grünstreifens entlang des Tiefen Grabens ist das Ergebnis der im Rahmen der FFH-Vorprüfung erstellten Verschattungsstudie. Durch die Darstellung des Grünstreifens wurde im Bodennutzungskonzept des Flächennutzungsplans der Sachverhalt dokumentiert, dass eine in der Planfolge zu entwickelnde Bebauung abhängig von ihrer Höhe einen gewissen Mindestabstand einhalten muss, um eine Verschattung der Gewässerabschnitte mit einem Vorkommen der Helm-Azurjungfer sicher auszuschließen und damit einer Beeinträchtigung des Schutzzweckes des FFH-Gebietes vorzubeugen. Mit Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Karlsfeld vom 27.01.2011 wird unter Bezugnahme auf das Ergebnis des Ratsbegehrens vom 19.12.2010 diese Darstellung „gemischte Baufläche“ zugunsten einer Fläche für Landwirtschaft und Grünstreifen entlang des Tiefen Grabens ersetzt. Die Darstellung entspricht damit unverändert dem Inhalt des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplans. Anzumerken bleibt, dass unabhängig von einer Darstellung im Flächennutzungsplan bei einer Bebauung von Grundstücken, welche an das FFH-Gebiet angrenzen, auf fachgesetzlicher Grundlage sichergestellt werden muss, dass in der Folge keine Beeinträchtigung des Schutzzweckes bewirkt wird. Unter Berücksichtigung des Rahmen setzenden Charakters des Flächennutzungsplans ist der dargestellte Grünstreifen demnach nicht als zwingend einzuhaltende Abstandsfläche zu verstehen, sondern als Klarstellung, dass bei einer möglichen Bebauung eines Grundstückes hinsichtlich der Sicherstellung des Schutzzweckes des FFH-Gebietes aufgrund fachgesetzlicher Vorgaben erhöhte Anforderungen oder ggf. auch Einschränkungen zu erwarten sind.

#### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

#### **31.5 Grünstreifen am Schleißheimer Kanal**

Entlang des Schleißheimer Kanals ist durch den Wasserlauf, den Gehweg, die öffentliche sowie private Begrünung eine Eingrünung in einer Breite von 20 m vorhanden. Da die Schleißheimer Straße früher Bundesstraße war, hätte das Wohnhaus 40 m von der Straße abrücken müssen. Dieser Abstand ist seit der Abstufung der Straße zur Ortsstraße nicht mehr erforderlich. Auf die Frage, ob es möglich und zulässig wäre, an der Nord- und Ostgrenze des Grundstücks eine Lärmschutzwand bzw. Garagen als Lärmabschirmung zu errichten, teilte die Verwaltung der Gemeinde Karlsfeld mit, sie könne hierzu keine verbindliche Auskunft geben, ggf. könnte dies über einen Vorbescheid geklärt werden. Dem Grundstückseigentümer wäre anlässlich einer Besprechung im Amtszimmer des 1. Bürgermeisters diese Möglichkeit aber bereits in Aussicht gestellt worden. Sofern die Verwaltung diesbezüglich erneute Bedenken hat, soll sie die Sachverhalte mit dem Landratsamt klären. Da nicht der Grundstückseigentümer, sondern die Gemeinde das Grundstück verändern will, ist es auch die Pflicht der Gemeinde Einzelheiten zu klären. Der Grundstückseigentümer erwarte hier klare Auskünfte. Es wird beantragt, dass die Möglichkeit bestehen bleibt, zu gegebener Zeit die Bebauung im Grundstück nach Norden hineinzuplanen, seien es nun Neben- oder Hauptgebäude. Es wird eine schriftliche Auskunft hierzu mit einer Aussage des Landratsamtes erwartet.

**Empfehlung an den Gemeinderat:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und hinsichtlich der Darstellung des Grünstreifens entlang des Schleißheimer Kanals auf den vorangegangenen Sachvortrag mit Beschlussfassung verwiesen. Unter Bezugnahme auf die fehlende Rechtsnormqualität des Flächennutzungsplans wird darüber hinaus festgestellt, dass die Gemeinde Karlsfeld durch die darin enthaltenen Darstellungen keinesfalls das Grundstück Fl. Nr.164/3 überplant und damit auch nicht in der Verpflichtung steht, bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde Auskünfte einzuholen oder Anträge zu stellen mit dem Ziel die Bebaubarkeit des Grundstücks zu klären. Dieses Recht obliegt dem Grundstückseigentümer. Hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 164/3 wird abschließend auf die Bestimmungen des § 35 BauGB verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**31.6 Grünstreifen entlang der Bajuwarenstraße und Anbauverbotszone**

In diesem Bereich ist nicht weniger als 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche an die Öffentlichkeit abgetreten worden. Dahinter ist eine Eingrünung von 8 m Breite. Die eingetragene Anbauverbotszone von 20 m Breite ist eine geradezu unmögliche Forderung, in Anbetracht der Tatsache, dass man vom Grundstückseigentümer erst Grund für die Straße benötigt hat und für ihn dann gerade deswegen ein Bauverbot von 20 m entstand. Da an anderer Stelle die innerhalb der Bauverbotszone liegenden Bestandsgebäude sicherlich bestehen bleiben, ist die Anbauverbotszone für den Grundstückseigentümer insoweit ohne Bedeutung, da sie nur eine Benachteiligung bildet. Es wird deshalb beantragt, die Bauverbotszone von 20 m aufzuheben, weil eine nochmalige Straßenaufweitung nicht möglich und sie insoweit praktisch ohne Bedeutung ist. Es wird eher das Gegenteil eintreten, nämlich eine Rückstufung der Bajuwarenstraße.

**Empfehlung an den Gemeinderat:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei der Darstellung der im Flächennutzungsplan enthaltenen Anbauverbotszone handelt es sich nicht um eine planerische Entscheidung der Gemeinde, sondern um eine nachrichtliche Übernahme eines fachplanerischen Inhalts. Nach Art. 23 Abs. 1 des BayStrWG ist entlang der Bajuwarenstraße als Staatsstraße, eine Zone in einer Breite von 20 m ab dem äußeren Rand der Fahrbahn von baulichen Anlagen freizuhalten. Die einschränkende Wirkung der Anbauverbotszone besitzt unabhängig von einer Darstellung im Flächennutzungsplan Rechtskraft auf der Grundlage des Fachgesetzes und liegt außerhalb der kommunalen Planungshoheit. Änderungen des Flächennutzungsplans sind insoweit nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis:**

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

### **31.7 Thema Lärmschutz**

Das Lärmkontingent ist im gesamten Gebiet ausgeschöpft. Dachau hat sogar ein „Reines Wohngebiet“ an der Schleißheimer Straße. Was dies für besondere Lärmschutzvorgaben hervorruft, muss kaum erläutert werden. Erst Feldweg, dann Ortsstraße, dann Kreisstraße und jetzt Staatsstraße. Die Veränderungen sind nach und nach eingetreten. Trotzdem ist seitens des Grundstückseigentümers an die Gemeinde nie die Forderung nach Lärmschutzmaßnahmen herangetragen worden. Beim Kreuzungsbau ist sogar der Verlegung von Strom- und Telefonleitungen im Grundstück zugestimmt worden, um der Allgemeinheit Kosten zu sparen. Jetzt aber, da im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung die Situation zum Nachteil des Grundstückseigentümers verändert werden soll, werden sehr wohl Forderungen gestellt. Es wird die Errichtung einer Lärmschutzwand an der Bajuwarenstraße bis um die Kurve entlang der Schleißheimer Straße gefordert. Wenn der Staat einerseits seine Rechte kennt, dann soll er auch seinen Pflichten nachkommen und die Lärmschutzeinrichtung bauen. Es wird weiter die Entfernung der Strom- und Telefonleitungen aus dem Grundstück beantragt. Die Gemeinde soll nicht behaupten, sie sei hierfür nicht zuständig. Da die Gemeinde die Situation durch den Flächennutzungsplan verändert, ist sie nach dem Veranlasserprinzip sehr wohl zuständig.

#### **Empfehlung an den Gemeinderat:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit Verweis auf die fehlende Rechtsnormqualität des Flächennutzungsplans wird nochmals betont, dass die Gemeinde Karlsfeld mit den darin enthaltenen Darstellungen das Grundstück Fl. Nr. 164/3 nicht überplant. Die bestehende planungsrechtliche Situation des Grundstücks bleibt unverändert. Da die Gemeinde Karlsfeld darüber hinaus auch die bestehende Verkehrslärmsituation der Bajuwarenstraße (Staatstraße) und der Schleißheimer Straße weder bauplanungsrechtlich noch tatsächlich herbeigeführt hat, greift das Verursacherprinzip nicht und es besteht mithin keine Verpflichtung der Gemeinde zum Bau einer Lärmschutzeinrichtung. Auch die Festlegung der Lärmkontingente des Gewerbegebietes „Schwarzer Graben“ der Großen Kreisstadt Dachau und damit ggf. verbundene Gewerbelärmeinwirkungen auf das Grundstück Fl. Nr. 164/3, entzieht sich gänzlich der eigenen kommunalen Planungshoheit. Ebenfalls befinden sich weder das erwähnte Stromkabel, noch das Telefonkabel im Eigentum der Gemeinde Karlsfeld, so dass auch die beantragte Umverlegung der Leitungen nicht in ihren Zuständigkeitsbereich fällt. Bezüglich der vorgetragenen Forderungen möge sich der Grundstückseigentümer bitte an die jeweils zuständigen Stellen wenden. Abschließend bleibt festzuhalten, dass es sich bei den vorgetragenen Sachverhalten nicht um Regelungsgegenstände des Flächennutzungsplans handelt. Änderungen oder Ergänzungen sind infolgedessen nicht veranlasst.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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



### **31.8 Bodendenkmal**

Es wird gefragt, was die Einzeichnung „Bodendenkmal“ bedeute, warum genau auch auf dem Grundstück Fl. Nr. 164/3 dieser Eintrag liegt und welche Auswirkungen bzw. Konsequenzen daraus für das Grundstück entstehen? Die Vermutung des Landesamtes für Denkmalpflege hier ein Bodendenkmal vorzufinden, wird stark angezweifelt, da die sumpfbartigen Wiesen früher für den Bau einer Straße völlig ungeeignet waren und beim Aushub für den Bau des Hauses keine Fundstücke irgendwelcher Art zum Vorschein gekommen sind. Es wird deshalb beantragt die Einzeichnung des Bodendenkmals auf dem Grundstück aufzuheben.

#### **Empfehlung an den Gemeinderat:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Als Bodendenkmal im Gemeindegebiet Karlsfeld ist u.a. ein Teilstück der Römerstraße Augsburg – Wels bekannt, die vom östlichen Stadtrand Dachaus Richtung Karlsfeld verlief. In der Inventarliste des Landesamtes für Denkmalpflege ist dieses Bodendenkmal unter Nr. 7732/0123 geführt, dessen flächenhafte Abgrenzung auch das Grundstück Fl. Nr. 164/3 einschließt. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind die Belange des Denkmalschutzes in der Bauleitplanung zu berücksichtigen, weshalb das bekannte Bodendenkmal im Flächennutzungsplan gemäß den Abgrenzungen des Landesamtes für Denkmalpflege nachrichtlich enthalten ist. Im Weiteren wird auf die Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) verwiesen. Eine Überprüfung des Denkmalbestandes einschließlich seiner lage- und flächenmäßigen Neubewertung liegt außerhalb der kommunalen Planungshoheit und kann ausschließlich durch die zuständige Fachbehörde erfolgen. Änderungen oder Ergänzungen des Flächennutzungsplans sind infolgedessen nicht veranlasst.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

### **31.9 Bebauungsmöglichkeit des Grundstücks Fl. Nr. 164/3**

Es wird gefragt, ob für das Grundstück die gleiche Geschosflächenzahl wie bei den benachbarten Grundstücken besteht? Derzeit sind lediglich 17 % der Grundstücksfläche bebaut. Zwar ist das Grundstück ein Grenzgrundstück zur Gemarkung Dachau, aber keine Grenze zum baulichen Außenbereich. Im Norden schließt das Grundstück an die Bebauung der Schleißheimer Straße und die anderen drei Seiten sind schließlich vollständig überplant mit Gewerbegebieten. Baurechtlich liegt das Grundstück also nicht im planungsrechtlichen Außenbereich sondern eindeutig im Innenbereich. Die gesetzliche Beurteilung endet schließlich nicht an der Gemeindegrenze, sondern richtet sich nach dem objektiven Eindruck der tatsächlichen Bebauung bzw. Bauausweisung. Es wird deshalb beantragt, dass der Grundstückseigentümer die gleichen baulichen Möglichkeiten erhält, wie die benachbarte Bebauung, d.h. Baurecht nach der Bebauung der Umgebung. Es wird hierzu um eine schriftliche Auskunft gebeten.

#### **Empfehlung an den Gemeinderat:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Momentan ist das Grundstück Fl. Nr. 164/3 eindeutig dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Mögliche Baurechte werden durch die Bestimmungen des § 35 BauGB geregelt. Sofern der

Grundstückseigentümer eine Klärung der bauplanungsrechtlichen Situation wünscht, kann er diese durch einen Antrag auf Vorbescheid bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde erhalten. Regelungsgegenstände des Flächennutzungsplans sind hierdurch nicht berührt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**31.10 Ausweisung eines Misch- und Gewerbegebietes**

Zum Erhalt des Grünzugs wird der Ausweisung eines Misch- und Gewerbegebietes in diesem Bereich widersprochen.

**Empfehlung an den Gemeinderat:**

Mit Verweis auf die Beschlussfassung des Gemeinderates der Gemeinde Karlsfeld vom 27.01.2011 und die damit verbundenen Änderungen des Flächennutzungsplans wird der Inhalt der Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Empfehlung an den Gemeinderat:**

Der Gemeinderat billigt den Planentwurf zum Neuen Flächennutzungsplan mit allen beschlossenen Änderungen. Für den Entwurf ist eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschränkt auf die Änderungen durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

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