

**NIEDERSCHRIFT**

**Gremium:** Gemeinde Karlsfeld  
Bau- und Werkausschuss Nr. 07

**Sitzung am:** Mittwoch, 25. Juli 2012

**Sitzungsraum:** Rathaus, Großer Sitzungssaal

**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr

**Sitzungsende:** 20:30 Uhr

## **Tagesordnung**

1. Genehmigung der Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom 11.07.2012
2. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 "Am Burgfrieden/ Ottostraße"
  - Behandlung der während des Verfahrens nach § 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
  - Billigungsbeschluss
3. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen und 4 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1043/1, Gemarkung Karlsfeld, Ackerstraße 10
4. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen und Doppelcarport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1076/10, Gemarkung Karlsfeld, Birkenstraße 4 a
5. Bekanntgaben und Anfragen

**Bau- und Werkausschuss**  
**25. Juli 2012**  
**Nr. 066/2012**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Genehmigung der Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom  
11.07.2012**

**Beschluss:**

Die Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom 11.07.2012 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Bau- und Werkausschuss**  
**25. Juli 2012**  
**Nr. 067/2012**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

- Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Am Burgfrieden / Ottostraße“**
- **Behandlung der während des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen**
  - **Billigungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld hat in öffentlicher Sitzung am 01.07.2003 und 29.07.2010 die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 85 beschlossen und gleichzeitig das weitere Verfahren auf den Bauausschuss delegiert.

In der Zeit vom 27.01.2012 bis 27.02.2012 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

**Anregungen haben vorgebracht:**

- Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 09.02.2012
- Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange, Schreiben vom 09.02.2012
- Landratsamt Dachau, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 02.03.2012
- Fachbereich Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 02.03.2012
- Fachbereich Untere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 16.02.2012
- Fachbereich Geoinformation, Schreiben vom 18.04.2012
- Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 22.02.2012
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 22.02.2012
- Landeshauptstadt München, Schreiben vom 22.02.2012 und 07.03.2012
- SWM Infrastruktur GmbH, Schreiben vom 20.02.2012
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 09.02.2012
- HBE Handelsverband Bayern, Einzelhandel, Schreiben vom 30.01.2012
- DB Energie GmbH, Bahnstromleitungen, Schreiben vom 20.02.2012
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 30.01.2012
- E.ON Bayern AG, Netzcenter Unterschleißheim, Schreiben vom 14.02.2012
- Freiwillige Feuerwehr Karlsfeld, Schreiben vom 28.01.2012
- Bürger / Grundstückseigentümer A, Karlsfeld, Schreiben vom 16.02.2012
- Bürgerin B, Karlsfeld, Schreiben vom 18.02.2012
- Bürgerin C, Karlsfeld, Schreiben vom 27.02.2012
- Bürgerin D, Karlsfeld, Schreiben vom 27.02.2012

Keine Anregungen haben vorgebracht:

- Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 23.01.2012
- Gemeinde Oberschleißheim, Schreiben vom 28.02.2012
- E.ON Netz GmbH, Schreiben vom 10.02.2012
- DB Services Immobilien GmbH, Schreiben vom 23.02.2012
- Stadt Dachau, Schreiben vom 16.02.2012
- Erzbischöfliches Ordinariat, Schreiben vom 16.02.2012
- Bischöfliche Finanzkammer, Schreiben vom 14.02.2012

Nicht geäußert haben sich:

- Regionaler Planungsverband
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Landratsamt Dachau, Fachbereich Planerische Belange
- Landratsamt Dachau, Fachbereich Kreiseinrichtungen
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Gemeinde Bergkirchen
- Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
- IHK für München und Oberbayern
- Deutscher Gewerbeverband
- Bayerischer Bauernverband
- Autobahndirektion Südbayern
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Kabel Deutschland Service GmbH
- Kreisbrandrat im Landkreis Dachau

Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurde der südliche Bereich der Gewerbegebietsflächen soweit abgeändert, dass hier ein gewerblich nutzbares Grundstück mit ca. 14.200 m<sup>2</sup> entstand. Die Abstände zum südlich angrenzenden Mischgebiet bzw. zur Wohnsiedlung wurden dadurch stark reduziert und betragen jetzt lediglich 6 – 10 m.

## **A. Fristgerecht eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:**

### 1. Regierung von Oberbayern als Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 26.09.2011

Die Gemeinde Karlsfeld beabsichtigt mit dem Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere gewerbliche Bebauung sowie die städtebauliche Ordnung einer Splittersiedlung zu schaffen. Die Planungen stehen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Da auf allen Ebenen ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie und ein Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und Versorgungstechnologien anzustreben ist, sollte geprüft werden, ob eine Erzeugung oder Gewinnung regenerativer Energien über den gesetzlichen Rahmen gemäß EEWärmeG nicht zumindest vertraglich geregelt bzw. in das Gesamtprojekt mit eingearbeitet werden kann. Zudem sollte geprüft werden, inwieweit nicht auf eine energieeffiziente Erstellung der Gebäude, z.B. mit einer über die gesetzlichen Anforderungen (EnEV) hinausgehenden Dämmung, hingewirkt werden kann. Es sollte geprüft werden, inwieweit in dieser Hinsicht die Möglichkeiten, die sich durch die BauGB-Novelle vom 30.07.2011 ergeben, ausgeschöpft werden können.

### **Beschluss:**

Das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 ist am 30.07.2011 in Kraft getreten (Novellierung des BauGB) und hat zum Ziel die Energiewende in das Städtebaurecht umzusetzen. Mit der Novellierung des BauGB erhält der Klimaschutz zwar den ihm angemessenen Stellenwert in der Abwägung, einen absoluten Vorrang gegenüber anderen Belangen erhält er dadurch allerdings nicht.

In der konzeptionellen Ausgestaltung des Bebauungsplans Nr. 85 sind die Belange des Klimaschutzes insbesondere durch die Arrondierung eines bestehenden Gewerbebestandes unter Rückgriff auf bereits vorhandene Erschließungseinrichtungen sowie die Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen, zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen und zu Art und Umfang von Bepflanzungen hinreichend berücksichtigt. Von den neuen Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB wird darüber hinaus mit Blick auf die Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer und Nutzer im bestehenden Gewerbegebiet und in der Erweiterungsfläche, die Nutzungserfordernisse an die der in der Planfolge zu errichtenden Gebäude sowie der privaten Belange der Eigentümer und Nutzer kein Gebrauch gemacht, so dass Änderungen oder Ergänzungen der Planung durch die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern nicht veranlasst sind. Auf die in der Begründung enthaltenen Erläuterungen zum Klimaschutz wird hingewiesen. Im Rahmen von Bauberatung und im Bauvollzug wird auf die Möglichkeit energieeffizienter Bauweisen hingewiesen und auf deren Umsetzung hingewirkt. Ggf. können dann weitergehende vertragliche Vereinbarungen getroffen werden oder ein Anschluss an das kommunale Wärmenetz erfolgen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

2. Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange, Schreiben vom 09.02.2012

2.1 Punkt 2.1.1: Statt der Formulierung „GE 1 mit GE 3“ wird für alle Festsetzungen, in denen diese Formulierung verwendet wird, vorgeschlagen, die GE aufzuzählen.

**Beschluss:**

Der Empfehlung wird gefolgt. In den Festsetzungen werden die einzelnen Gewerbegebiete aufgeführt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

2.2 Punkt 2.1.1 und 2.1.2: In den beiden Festsetzungen besteht ein Widerspruch hinsichtlich der Regelung der sportlichen Zwecke.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Anlagen für sportliche Zwecke sollen sowohl im Gewerbegebiet als auch im Mischgebiet ausgeschlossen sein. Festsetzung Ziffer A 2.1 wird entsprechend korrigiert.

**Abstimmungsergebnis:**

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

2.3 Punkt 2.2.2: Die Festsetzung ist nicht schlüssig. Gerade in einem Mischgebiet sind Gewerbe und Wohnen nebeneinander zulässig. Es wird gebeten, die Festsetzung nochmals zu überdenken.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Nordwesten der Mischgebietsflächen wirken infolge der vorgegebenen Emissionskontingente des westlich benachbarten Baugebietes Nr. 70 (Gewerbegebiet V) Geräuschemissionen ein, die teilweise Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zur Folge haben. Die schalltechnische Untersuchung gelangt deshalb zu dem Ergebnis, dass auf den Flurstücken Nr. 3734, 3734/2 und 3734/6 die Errichtung von Wohnnutzungen in der Folge des Baugebietes ausgeschlossen sind. Durch die in der angesprochenen Festsetzung Ziffer B 2.2.2 auf der Grundlage des § 1 BauNVO vorgenommene Modifikation der abstrakten Baugebietsart MI wird sowohl den spezifischen Randbedingungen der örtlichen

städtebaulichen Situation Rechnung getragen, als auch den von der Gemeinde angestrebten Zielrichtungen der städtebaulichen Entwicklung hinreichend Beachtung geschenkt. Die Einschränkung der Wohnnutzung im Mischgebiet ist insoweit abwägungs- und sachgerecht. Der typische Gebietscharakter des Mischgebietes bleibt erhalten. Auf den Sachvortrag und den Beschlussvorschlag zu 4.1 wird verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

2.4 Punkt 3.2.4: Wäre es nicht doch sinnvoll, auch für technische An- und Aufbauten eine Höhenbeschränkung festzusetzen?

**Beschluss:**

Mit Verweis auf die derzeit nicht absehbaren Nutzungserfordernisse an die der in der Planfolge zu errichtenden Gebäude und den späteren Bauvollzug wird von einer Höhenbeschränkung technischer An- und Aufbauten auf der Grundlage des Art. 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB im Bebauungsplan Nr. 85 auch weiterhin verzichtet. Eine derartige Regelung wird für ein Gewerbegebiet und Mischgebiet als städtebaulich nicht erforderlich angesehen. Abweichend dazu wird allerdings für den Sicherheitsbereich der Bahnstromleitung eine Beschränkung der Bauhöhen einschließlich aller Aufbauten normiert.

**Abstimmungsergebnis:**

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

2.5 Punkt 6.3: In der zeichnerischen Plandarstellung und auch unter den Festsetzungen sind Tiefgaragen nicht dargestellt bzw. angeführt. Um Ergänzung wird gebeten.

**Beschluss:**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können im Bebauungsplan Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt werden. Da die Gemeinde aber im vorliegenden Bebauungsplan von dieser Ermächtigung keinen Gebrauch macht, gilt § 12 Abs. 1 BauNVO, wonach Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten allgemein zulässig sind. Mit § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist geregelt, dass die Vorschriften des § 12 BauNVO zu Stellplätzen und Garagen ohne weitere Festsetzungen Gegenstand des Bebauungsplans werden. Darüber hinaus bestimmt die Festsetzung Ziffer B 4.5, dass Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Eines textlichen oder zeichnerischen Hinweises bedarf es nicht, weshalb keine Ergänzung der Planung erfolgt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

2.6 Begründung Punkt 4.4, vorletzter und letzter Satz. In die Festsetzung sollte aufgenommen werden, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind sowie die Regelungen der Wohneinheiten (bisher nur 4 WE pro Wohngebäude).

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung Ziffer A 2.2.1 regelt, dass in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 Wohngebäude mit bis zu 4 Wohnungen zulässig sind. In der Festsetzung Ziffer 4.2 wird unter der Regelung zur offenen Bauweise bestimmt, dass in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 Wohngebäude nur als Einzel- oder Doppelhäuser mit einer Länge bis zu 20 m errichtet werden dürfen. In der Begründung Abschnitt 4.4 werden diese Festsetzungen erläutert.

**Abstimmungsergebnis:**

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

3. Landratsamt Dachau, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde,  
Schreiben vom 02.03.2012

Die geplante Ausgleichsfläche A 1, die gleichzeitig auch der Eingrünung des künftigen Gewerbegebietes dient, sollte unter Verwendung größerer Bäume stärker begrünt werden, um das Gewerbegebiet besser in die Landschaft einzubinden. Dies sollte vor allem im südlichen Bereich Richtung Würmkanal erfolgen. Unter Hinweis sollte die Formulierung unter Punkt 1.5 so gewählt werden, dass deutlich wird, dass die so dargestellten Bäume entfernt werden können, aber nicht entfernt werden müssen.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Empfehlung der Fachbehörde zur Gestaltung der Ausgleichsfläche A 1 wird entsprochen, die textliche Festsetzung bzw. Festsetzung durch Planzeichen wird entsprechend geändert. Der Hinweis Ziffer C 1.5 wird folgendermaßen geändert: „Bäume, die entfernt werden können“.

**Abstimmungsergebnis:**

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

4. Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz,  
Schreiben vom 02.03.2012

4.1 Lärmschutz

Soweit an der Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 festgehalten werden soll, wird gebeten, die schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der nachfolgenden Punkte ergänzen zu lassen:

- Bei der Ermittlung der flächenbezogenen Schalleistungspegel sind für die Immissionsorte innerhalb der Plangebiete MI 1 und MI 2 auch die Geräuschbeiträge des eigenen Plangebietes mit zu berücksichtigen.
- Des Weiteren ist zu überprüfen, ob die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel mit den bestehenden Betrieben vereinbar sind.

Alternativ hierzu ist es aus unserer Sicht auch möglich, die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten durch bestehende Betriebe innerhalb der Mischgebiete (z.B. Fl. Nr. 3734) zu ermitteln und als zusätzliche Vorbelastung zu berücksichtigen. Hierbei ist auf den genehmigten oder tatsächlichen Betriebsumfang abzustellen. Eine eigene Kontingentierung für die Mischgebiete ist dann nicht erforderlich.

Im Rahmen der vorgenannten Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung ist in jedem Fall eine Überprüfung, ob die zum Ansatz gebrachten Vorbelastungen durch die Firmen MAN / MTU noch dem aktuellen Genehmigungsstand entsprechen, vorzunehmen.

Soweit vorgenannte Ergänzungen zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionsorten führen, sind die flächenbezogenen Schalleistungspegel in den Plangebieten GE 1 mit GE 3 entsprechend zu reduzieren.

**Beschluss:**

Aufgrund der Ergebnisse der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung werden für die beiden Mischgebiete MI 1 und MI 2 keine flächenbezogenen Schalleistungspegel mehr festgesetzt, stattdessen wird folgende Festsetzung getroffen:

*„In den Mischgebietsflächen MI 1 und MI 2 ist auf den Grundstücken Fl. Nr. 3734, Fl. Nr. 3734/2 und Fl. Nr. 3734/6 Wohnnutzung nicht zulässig. Darüber hinausgehend sind Neubau-, Anbau- oder Umbaumaßnahmen an Wohngebäuden oder Wohnungen nur zulässig, wenn anhand geeigneter schalltechnischer Gutachten nachgewiesen wird, dass aufgrund von gewerblichen Lärmimmissionen, ausgehend einerseits von den zulässigen Emissionen der umliegenden Gewerbegebietsflächen und andererseits von vorhandenen Gewerbebetrieben innerhalb der MI 1- und MI 2-Flächen, die Bestimmungen der TA Lärm eingehalten werden. Bei der Neuerrichtung und Änderung von Gewerbenutzungen auf den MI 1- und MI 2-Flächen ist der Nachweis zu führen, dass durch das Vorhaben an den umliegenden bestehenden Wohneinrichtungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden und die darüber hinaus geltenden schallschutztechnischen Anforderungen erfüllt werden.“*

Die neu formulierte Regelung ist erforderlich, da in der Umgebung des auf dem Flurstück Nr. 3734 ansässigen Gewerbebetriebes Dachdeckerei die außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 85 gelegenen Gewerbeflächen die Orientierungswerte der DIN 18005 bereits vollends oder annähernd ausschöpfen. Deshalb darf dieses Unternehmen an der bestehenden Wohnnachbarschaft nur Geräuschbeiträge liefern, welche die Orientierungswerte für Mischgebiete bzw. die gleich hohen Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Dadurch ist im

Sinne der TA Lärm der Geräuschanteil als nicht relevant anzusehen. In Bezug auf sich neu ansiedelnde oder sich ändernde Gewerbenutzungen ist ebenfalls in der Weise zu verfahren, dass an den zum Zeitpunkt des Bauantrags vorhandenen oder genehmigten Wohngebäuden bzw. Wohnungen innerhalb des Mischgebietes um 6 dB(A) reduzierte Immissionsrichtwerte einzuhalten sind. Andererseits ist bei der Realisierung von Wohnbauvorhaben darauf zu achten, dass diese nicht zu einem Konflikt mit den in ihrem Bestand geschützten Gewerbebetrieben führen. Wohnnutzungen dürfen nur so weit heranrücken, dass die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte gesichert eingehalten werden. Im Fall des Gewerbebetriebes „Dachdecker“ ist die erforderliche Abstandslinie (54 dB(A)- Tag-Isophone) aus der schalltechnischen Begutachtung ersichtlich. Die geschilderten Sachverhalte sowie die Karte mit Darstellung der erforderlichen Abstandslinie werden in der Begründung sowie im Umweltbericht zum Bebauungsplan ergänzt. Abschließend bleibt anzumerken, dass für die Gewerbenutzungen im Mischgebiet, das bereits im derzeitigen Zustand mit Wohnnutzungen durchsetzt ist, die Immissionsorte in der Umgebung der ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen von Karlsfeld keine zusätzlich relevante, schutzbedürftige Nachbarschaft darstellen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

#### *4.2 Elektromagnetische Felder*

Es wird gebeten eine Festsetzung aufzunehmen, wonach innerhalb eines Schutzstreifens von jeweils 10 m Abstand zum äußeren Leiter die Nutzung von Gebäuden und Grundstücken, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, nicht zulässig ist. Alternativ hierzu kann festgesetzt werden, dass bei einer Nutzung von Gebäuden und Grundstücken, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen innerhalb eines Schutzstreifens von jeweils 10 m Abstand zum äußeren Leiter zusammen mit Genehmigungsanträgen oder Anträgen im Freistellungsverfahren ein Nachweis zur Einhaltung der Grenzwerte der 26. BImSchV vorzulegen ist.

### **Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Immissionsschutzrecht ist im Verhältnis zum Recht der Bauleitplanung von besonderer Bedeutung für die Planungspraxis, da es grundsätzlich den Schutz vor Gefahren, erheblichen Beeinträchtigungen und erheblichen Belästigungen durch Immissionen regelt.

Die „Verordnung über elektromagnetische Felder vom 16. Dezember 1996“ (26. BImSchV) gilt für die Errichtung und den Betrieb von Hochfrequenzanlagen und Niederfrequenzanlagen, die gewerblichen Zwecken dienen oder im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmungen Verwendung finden. Sie enthält Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder. Nach § 1 Abs. 2 Nr. 2a der 26. BImSchV zählen Bahnstromfernleitungen mit einer Frequenz von 16,7 Hertz zu den Niederfrequenzanlagen, die gemäß § 3 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen so zu errichten und zu betreiben sind, dass in ihrem Einwirkungsbereich in Gebäuden oder auf Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, bei höchster betrieblicher Anlagenauslastung und unter Berücksichtigung von Immissionen

durch andere Niederfrequenzanlagen, die im Anhang 2 der Verordnung bestimmten Grenzwerte der elektrischen Feldstärke von 10 kV/m und der magnetischen Flussdichte von 300  $\mu$ T nicht überschritten werden. Nach Angabe der DB Energie GmbH (Schreiben vom 20.02.2012 und telefonische Auskunft) werden im Einwirkungsbereich der Bahnstromfernleitung elektrische Feldstärken von ca. 2 kV/m bis ca. 3 kV/m und magnetische Flussdichten von ca. 10  $\mu$ T bis 30  $\mu$ T erreicht und bleiben somit deutlich unter den vorgeschriebenen Grenzwerten.

Aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes wird der Empfehlung des Fachbereichs Technischer Umweltschutz im LRA Dachau dennoch gefolgt und im Bebauungsplan unter Ziffer A 8 folgende Festsetzung ergänzt: „Innerhalb eines Schutzstreifens von jeweils 10 m Abstand zum äußeren Leiter der Bahnstromfernleitung Nr. 520 Karlsfeld - München-Ost sind Nutzungen von Gebäuden und Grundstücken, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Büronutzung), unzulässig. Ausnahmsweise kann in diesem Schutzstreifen eine Nutzung von Gebäuden und Grundstücken, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Büronutzung) zugelassen werden, wenn der gesicherte Nachweis erbracht wird, dass die Grenzwerte der 26. BImSchV eingehalten werden.“

### **Abstimmungsergebnis:**

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

## 5. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 22.02.2012

### 5.1 Grundwasser

Im Geltungsbereich ist, wie im gesamten Gemeindegebiet, mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Im Extremfall kann der Grundwasserspiegel bis nahe der Geländeoberkante ansteigen.

### 5.2 Hochwassersicherheit Würmkanal

Der normale Wasserspiegel im Würmkanal liegt bereits auf- bzw. teilweise sogar über der Geländehöhe im Planungsgebiet. Bei Hochwasser oder Eisgang kann der Wasserspiegel in Abhängigkeit von den Verteidigungsmaßnahmen in Karlsfeld westlich der Bahn und den Abflussverhältnissen der alten Würm bis nahe der Dammkrone ansteigen. In Teilbereichen können auch Verteidigungsmaßnahmen am Würmkanal mit Sandsäcken erforderlich werden. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist das Planungsgebiet jedoch nicht als Überschwemmungsgebiet nach § 76 WHG oder Rückhaltefläche nach § 77 WHG einzustufen.

### **Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die im Plangebiet herrschende Grundwassersituation wird unter Ziffer C 2.7 der Planzeichnung hingewiesen. Die vorgetragenen Sachverhalte werden zur Klarstellung in der Begründung mit Umweltbericht ergänzt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 22.02.2012

**6.1 Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange / Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen. In der Nähe des Planungsgebietes befindet sich jedoch der Würmkanal als Baudenkmal / Ensemble. Für jede Art von Veränderungen an diesem Baudenkmal und in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in Ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

**6.2 Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Die Belange der Bodendenkmalpflege wurden bereits vollständig berücksichtigt.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Klarstellung werden in Abschnitt 12 der Begründung die vorgetragene Sachverhalte ergänzt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

7. Landeshauptstadt München, Schreiben vom 22.02.2012

Kein Einwand. Es wird angeregt, innerhalb der Ausgleichsfläche A 1 durch eine Erhöhung der Anzahl der festgesetzten Baumpflanzungen eine Verstärkung der Abpufferung zum Landschaftsschutzgebiet und eine verträglichere Einbindung des Gewerbegebietes in das Landschaftsbild zu erreichen.

**Beschluss:**

Dem Vorschlag zur Gestaltung der Ausgleichsfläche A 1 wird unter Verweis auf die Beschlussfassung zu Punkt 3.1 entsprochen. Die textliche Festsetzung bzw. Festsetzung durch Planzeichen wird entsprechend geändert.

**Abstimmungsergebnis:**

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

8. Landeshauptstadt München, Schreiben vom 07.03.2012

Der Bezirksausschuss hat sich in seiner Sitzung am 28.02.2012 mit dem Bebauungsplan Nr. 85 befasst und dazu einstimmig beschlossen:

„Bitte stellen Sie sicher, dass durch die Addition der Lärmpegel aus dem angrenzenden Gewerbegebiet, der MAN-Teststrecke, MTU etc. am Aufpunkt

Wohnhaus nächst der Ecke Kristallstraße/Karlsfelder Straße der zulässige Pegel nach der TA-Lärm für reine Wohngebiete nicht überschritten wird. Aus Verbundenheit zu den ehemaligen Kindern des Stadtbezirks 24 nördlich des Würmkanals bitten wir nachzufragen bzw. anzuregen, auch jene Gebäude zwischen der Süd-Ost-Grenze des Bebauungsplanumgriffs und dem Würmkanal mit in den Bebauungsplan aufzunehmen und damit zu legalisieren, wenn dies nicht ohnehin bereits auf anderer Grundlage erfolgt sein sollte.

### **Beschluss:**

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen und der erfolgten Ergänzungen sowie der Festlegung der Schalleistungspegel wird sichergestellt, dass im Bereich des Reinen Wohngebietes auf Münchner Stadtgebiet die Werte der TA-Lärm eingehalten werden. Die vorhandene Vorbelastung wurde dabei berücksichtigt.

Bezüglich der weiteren baulichen Entwicklung im Bereich der Siedlung am Burgfrieden beabsichtigt die Gemeinde Karlsfeld eine Legalisierung der Gesamtsituation zu erreichen; entsprechende städtebauliche Untersuchungen finden zurzeit statt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

### **9. SWM Infrastruktur GmbH, Schreiben vom 20.02.2012**

Die bestehenden Erdgasversorgungsanlagen liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs. Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich im südwestlichen Bereich und auf der Nordseite der privaten Straßenverkehrsfläche Am Burgfrieden Niederspannungsfreileitungen mit Masten und Verstrebungen, Stromanschlusskabel und Hausanschlusskasten für die Gebäude auf den Flurstücken 3734/24 und 3734/12 Gemarkung Karlsfeld sowie die Wasserversorgungsleitung DN 100 mit Unterflurhydranten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern muss zu den Erdgas- und Wasserleitungen ein seitlicher Mindestabstand von 1,5 m zu Hydranten von 2,0 m und Stromleitungen von 5,0 m eingehalten werden. Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand begonnen werden.

### **Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf den im Bebauungsplan bereits enthaltenen Hinweis Ziffer C 2.3 wird verwiesen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

10. *Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 09.02.2012*

Den beabsichtigten Planungen stehen prinzipiell keine Einwände entgegen. Die Ausweisung eines Gewerbe- und Mischgebietes ist ausdrücklich zu begrüßen. Positiv hervorzuheben ist auch die Entscheidung Einzelhandelseinrichtungen in beiden Gebieten auszuschließen. Es wird gebeten, auf den neu entstehenden Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes vor allem auch für kleine und mittelständische Betriebe durch bedarfsgerechte Parzellierung geeignete Voraussetzungen für eine Ansiedlung zu schaffen. Bezüglich der Weiterentwicklung des Mischgebietes ist sicherzustellen, dass dieses auch zukünftig nach seiner typischen Eigenart für das Wohnen und für nicht störende Gewerbe gleichermaßen offen steht im Sinne einer Gleichwertigkeit und Gleichgewichtung beider Nutzungen.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Realisierung der Baugebiete wird die Gemeinde darauf achten, dass der Gebietscharakter des Mischgebietes mit seinem typischen Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen gewahrt bleibt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

11. *HBE Handelsverband Bayern, Der Einzelhandel, Schreiben vom 30.01.2012*

Sowohl in den Gewerbegebieten GE 1 mit GE 3 als auch im Mischgebiet MI 1 und MI 2 sollen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen und damit vor allem die Ansiedlung von Betrieben mit innerstadtrelevanten Sortimenten verhindert werden. Begründet wird dies mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der „Neuen Mitte Karlsfeld“. Es liegen keine Informationen vor, die gegen den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben an diesem Standort sprechen. Vielmehr wird begrüßt, dass mit den Festsetzungen im Bebauungsplan stringent das Ziel einer starken Ortsmitte verfolgt wird.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen aufgrund der Stellungnahme nicht.

**Abstimmungsergebnis:**

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

12. DB Energie GmbH, Bahnstromleitungen, Schreiben vom 20.02.2012

12.1 Innerhalb des Verfahrensgebietes verläuft die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen von 2 x 30 m bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet werden muss. Maßgeblich ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse. Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen deshalb durch den jeweiligen Grundstückseigentümer der DB Energie zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben über NN-Höhen zwingend erforderlich.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromfernleitung Nr. 520, Karlsfeld - München-Ost ist mit ihrem Schutzstreifen von 2 x 30 m im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Zur Klarstellung wird Ziffer C 2 Hinweise durch Text folgendermaßen ergänzt: *„Über das Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1 verläuft in West-Ost-Richtung die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromfernleitung Nr. 520 Karlsfeld - München-Ost der DB Energie GmbH mit einer Frequenz von 16,7 Hz und einem beidseitigen Schutzstreifen von jeweils 30 m. Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen deshalb durch den jeweiligen Grundstückseigentümer der DB Energie zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden.“* Der bisherige Hinweis Ziffer C 2.2 wird gestrichen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

12.2 Für Gebäude, die innerhalb des gültigen Gefährdungsbereichs von 2 x 19,5 m (bezogen auf die Leitungsachse) liegen, gelten maximale Bauhöhen u.NN (einschließlich aller Aufbauten, wie Kamine, Dachständer, Antennen, Reklametafeln usw.). Für Bauwerke innerhalb des Gefährdungsbereichs ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude muss in diesem Bereich der DIN 4102 Teil 7 entsprechen.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Klarstellung werden folgende Festsetzungen und Hinweise ergänzt bzw. geändert: Festsetzung Ziffer B 3.2: *„Es werden folgende Höhenbezugspunkte zur Bestimmung der Höhenlage der fertig gestellten Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes festgesetzt (Angaben in m ü. NN): GE 1:489,85 m ü.*

*NN, GE 2:490,00 m ü. NN, MI 1: 490,45 m ü. NN, MI 2:490,30 m ü. NN. Abweichend dazu darf im Gewerbegebiet GE 1 im Bereich des Schutzstreifens von jeweils 30 m bezogen auf die Leitungssachse der Bahnstromfernleitung Nr. 520 das bestehende, natürliche Geländenniveau nicht verändert werden.“*

**Abstimmungsergebnis:**

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

12.3 Die Standsicherheit von Mast 1206 muss gewahrt bleiben. Im Radius von 9 m um die Mastmitte dürfen Abgrabungen, Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Bauungen und Bepflanzungen nicht durchgeführt werden. Das sich daran anschließende Gelände darf höchstens mit einer Neigung von 1:1,5 abgetragen werden.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Um die Sicherheitsanforderungen an den Mast Nr. 1206 in der Folge des Bebauungsplans gewährleisten zu können, wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 10 folgende Festsetzung ergänzt: *„Fläche, die von Bebauung und Bepflanzungen freizuhalten ist. Innerhalb dieser Fläche dürfen Abgrabungen, Aufschüttungen, Lagerungen von Stoffen und Materialien, Bauungen und Bepflanzungen nicht durchgeführt bzw. hergestellt werden.“*

**Abstimmungsergebnis:**

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

12.4 Die Zufahrt zu den Masten der Bahnstromleitung für Lkw muss jederzeit gewährleistet sein. Die im Erdboden befindliche Erdungsanlage von Mast 1206 darf nicht beschädigt werden. Eventuelle Anpassungsmaßnahmen an dieser Anlage gehen zu Lasten des Veranlassers.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Klarstellung wird Ziffer C 2 Hinweise durch Text folgendermaßen ergänzt: *„Die Zufahrt zu Mast 1206 der Bahnstromleitung muss für Lkw jederzeit gewährleistet sein. Die im Erdboden befindliche Erdungsanlage darf nicht beschädigt werden. Eventuelle Anpassungsmaßnahmen an dieser Anlage gehen zu Lasten des Veranlassers.“* Der bisherige Hinweis Ziffer C 2.2 wird gestrichen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

- 12.5 Änderungen am Geländeniveau (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien) dürfen im Schutzstreifen nicht durchgeführt werden. Unter den Leiterseilen muss mit Eisabwurf gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen. Einer Bepflanzung mit Bäumen kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher – ausgehend vom bestehenden Geländeniveau – in der Regel 3,5 m nicht überschreiten.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Klarstellung wird Ziffer C. 2 Hinweise durch Text folgendermaßen ergänzt: *„Änderungen am Geländeniveau (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien) dürfen im Schutzstreifen der Bahnstromleitung nicht durchgeführt werden. Unter den Leiterseilen muss mit Eisabwurf gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte oder indirekte Schäden werden von der DB Energie GmbH nicht übernommen. Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher – ausgehend vom bestehenden Geländeniveau – in der Regel 3,50 m nicht überschreiten.“* Der bisherige Hinweis Ziffer C 2.2 wird gestrichen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

- 12.6 Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 jeweils in der aktuellen Fassung. Die nach der 26. BImSchV im Anhang 2 genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke von 10 kV/m und magnetische Flussdichte von 300 µT (Effektivwerte für 16 2/3 Hz-Felder) werden für den Bereich, für den die Zustimmung zur Bebauung gegeben wird, bei weitem nicht erreicht. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen ist.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Klarstellung wird Ziffer C 2 Hinweise durch Text folgendermaßen ergänzt: *„Über das Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1 verläuft in West-Ost-Richtung die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromfernleitung Nr. 520 Karlsfeld - München-Ost der DB Energie GmbH mit einer Frequenz von 16,7 Hz und einem beidseitigen Schutzstreifen von jeweils 30 m. Im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Bahnstromleitung können elektrische Feldstärken zwischen ca. 2 kV/m bis 3 kV/m und magnetische Flussdichten zwischen 10 µT und 30 µT auftreten. In unmittelbarer Nähe zu Bahnstromleitungen ist mit einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräte zu rechnen.“* Der bisherige Hinweis Ziffer C 2.2 wird gestrichen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

- 12.7 Es wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch die Bahnstromleitung ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvoranfrage bei der DB Energie durchzuführen. Die endgültigen Baupläne sind anschließend der DB Energie vor Erstellung eines Bauwerkes zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen. Der Bauantrag muss einen amtlichen Lageplan mit dargestelltem Leitungsverlauf (Trassenachse mit Schutzstreifen und ggf. Maststandorte) sowie konkrete Angaben über die Lage und die NN-Höhen des geplanten Bauwerkes beinhalten.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Klarstellung wird Ziffer C 2 Hinweise durch Text folgendermaßen ergänzt: „*Es wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch die Bahnstromleitung ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvoranfrage bei der DB Energie durchzuführen. Die endgültigen Baupläne sind anschließend der DB Energie vor Erstellung eines Bauwerkes zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen.*“ Der bisherige Hinweis Ziffer C 2.2 wird gestrichen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**13. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 30.01.2012**

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden. Sollten im Planungsbereich Verkehrswege in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden entwidmet werden, wird gebeten mit der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH gesondert in Verbindung zu treten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, ist die Deutsche Telekom auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen.

**Beschluss:**

Die geschilderten Sachverhalte betreffen ausschließlich den späteren Bauvollzug und umfassen keine Regelungsgegenstände der verbindlichen Bauleitplanung. Verkehrswege, in denen Anlagen der Deutschen Telekom liegen werden in der Folge des Bebauungsplans Nr. 85 nicht entwidmet. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**14. E.ON Bayern AG Netzcenter Unterschleißheim, Schreiben vom 14.02.2012**

Im überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der E.ON Bayern AG. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Die bestehende Wohnbebauung „Am Burgfrieden“ wird momentan noch von den Stadtwerken München versorgt.

**Beschluss:**

In der Folge des Bebauungsplans Nr. 85 werden der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb von Versorgungseinrichtungen der E.ON Bayern AG nicht beeinträchtigt. Auf den Hinweis Ziffer C 2.3 wird verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**15. Freiwillige Feuerwehr Karlsfeld, Schreiben vom 28.01.2012**

Seitens der Freiwilligen Feuerwehr Karlsfeld bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Planaufstellung in vorliegender Form. Im Rahmen der Planung sind die bestehenden brandschutztechnischen Vorschriften, Richtlinien, DIN-Normen usw. zu beachten.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich ist festzustellen, dass nach Art. 1 Abs. 1 und 2 Bayerisches Feuerwehrgesetz der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen unabhängig von etwaigen Bauleitplanverfahren eine gemeindliche Pflichtaufgabe darstellen. Zudem erfolgt die verkehrstechnische Anbindung des neuen Gewerbe- und Mischgebietes über bereits vorhandene Erschließungsstraßen, die für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr ausreichend dimensioniert sind und alle erforderlichen Anlagen zur Löschwasserversorgung bereits

aufweisen. Vorsorglich ist im Bebauungsplan dennoch unter Ziffer C 2.1 ein entsprechender Hinweis auf die Belange des Brandschutzes, insbesondere auf Abschnitt V der BayBO (Rettungswege, Öffnungen, Umwehungen) enthalten. Die darüber hinaus vorgebrachten Anregungen sind nicht durch die verbindliche Bauleitplanung zu regeln, sondern erst im Bauvollzug im Rahmen von Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen und zu behandeln.

**Abstimmungsergebnis:**

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

16. Eigentümergeinschaft, Bürger A, Karlsfeld, Schreiben vom 16.02.2012

Es wird um Gleichbehandlung mit anderen Grundstückseigentümern bezüglich der Wohnbebauung gebeten (Fl. Nrn. 3734/2 und 3734/6).

**Beschluss:**

Im Nordwesten der Mischgebietsflächen wirken infolge der vorgegebenen Emissionskontingente des westlich benachbarten Bebauungsplangebietes Nr. 70 (Gewerbegebiet V) Geräuschmissionen ein, die teilweise Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zur Folge haben. Die schalltechnische Untersuchung gelangt deshalb zu dem Ergebnis, dass auf den Flurstücken Nr. 3734, 3734/2 und 3734/6 die Errichtung von Wohnnutzungen in der Folge des Bebauungsplans ausgeschlossen ist. Mit Verweis auf das im Bebauungsplanaufstellungsverfahren zu beachtende Vorsorgeprinzip wird deshalb auf der Grundlage des § 1 BauNVO eine entsprechende Modifikation der abstrakten Baugebietsart MI vorgenommen, durch die sowohl den spezifischen Randbedingungen der örtlichen städtebaulichen Situation Rechnung getragen als auch den von der Gemeinde angestrebten Zielrichtungen der städtebaulichen Entwicklung hinreichend Beachtung geschenkt wird. Die Einschränkung der Wohnnutzung im Mischgebiet ist insoweit abwägungs- und sachgerecht. Im Weiteren wird auf den Sachvortrag und den Beschlussvorschlag zu 4.1 verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

17. *Bürgerin B, Karlsfeld, Schreiben vom 18.02.2012*

Es wäre für die Naherholung der Karlsfelder Bürger wünschenswert, wenn es eine durchgehende (Fuß-) Wegeverbindung vom Burgfrieden nach Norden bis zum Wasserwerk gäbe, damit zukünftig Rundgänge möglich sind.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine derartige Wegeverbindung wird grundsätzlich auch von der Gemeinde begrüßt, weshalb im Konzept zum Bebauungsplan Nr. 85 ein Fuß- und Radwegenetz vorgesehen ist, das sowohl eine Anbindung zum Würmkanal, als auch nach Norden zur Fl. Nr. 3736 hat, die auf dem Gebiet der Landeshauptstadt München liegt. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen aufgrund der Stellungnahme nicht.

Die Durchgängigkeit einer Verbindung wird überprüft.

**Abstimmungsergebnis:**

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

18. *Bürgerin C, Karlsfeld, Schreiben vom 27.02.2012*

Es wird gebeten, den Bebauungsplan in seiner Flächenaufteilung so zu modifizieren, dass die ansässige Firma Artdeco mit ihren Erweiterungsvorhaben dort bauen kann. So könnte die Firma nochmals in Verhandlungen treten und einen erfolgreichen Abschluss erreichen. Die Nähe zum Stammhaus in der Gaußstraße spricht für diesen Standort. Dazu kommt die vorhandene Verkehrsanbindung und Infrastruktur. Die Überlegung der Gemeinde, der Firma Artdeco für Erweiterungszwecke ein Grundstück an der Hochstraße anzubieten und dafür unter diesem Vorwand extra ein neues Gewerbegebiet in fast dreifacher Größe ausweisen zu wollen, wird als sehr negativ für die Gemeindeentwicklung gesehen.

**Beschluss:**

Der Bebauungsplan Nr. 85 ist eine sog. Angebotsplanung und hat keine, auf ein bestimmtes Vorhaben bezogene Planungsziele zum Inhalt. Dennoch wird die Planung im Bereich der Grundstücke Flur-Nr. 3735 und 3735/1 so geändert, dass durch den Wegfall der vom bestehenden Kreisverkehrsplatz aus nach Süden abzweigenden Stichstraße und die Reduzierung der öffentlichen Grünflächen in der Planfolge ein zusammenhängendes Baugrundstück mit einer Fläche von ca. 14.200 m<sup>2</sup> entstehen kann, das ggf. auch für die Ansiedlung der Firma Artdeco geeignet ist, sofern es den Nutzungsanforderungen und -bedürfnissen dieses Unternehmens entspricht. Eine Parzellierung des Grundstückes für mehrere kleinere mittlere Betriebe ist in der Planfolge dann allerdings nur noch in einem eingeschränkten Umfang machbar, da der östliche Grundstücksteil nur direkt vom bestehenden Kreisverkehrsplatz aus erschlossen werden kann. Die planungsrechtliche Sicherung von Gewerbebeständen in anderen Gemeindeteilen ist im Übrigen nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Unabhängig von den Planinhalten und Planungszielen des Bebauungsplans Nr. 85 behält sich die Gemeinde vor im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit auch andere Gewerbebestände planungsrechtlich zu sichern, sofern es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie die wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnisse der Gemeinde erfordern.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**19. Bürgerin D, Karlsfeld, Schreiben vom 27.02.2012**

Der Bebauungsplan sollte zum Vorteil für die Gemeinde nochmals gründlich überdacht werden, da sich hier eine Möglichkeit für die Ansiedlung von Artdeco ergibt und die überaus negative Planung an der Hochstraße vermieden werden könnte. Es erfolgt eine Aufzählung der negativen Folgen für Karlsfeld bei der Ausweisung des Gewerbegebietes an der Hochstraße. Nur, wenn es die einzige Möglichkeit wäre, Artdeco in Karlsfeld zu halten, wäre diese Ausweisung vertretbar. Artdeco wäre ja grundsätzlich mit dem Areal am Burgfrieden zufrieden gewesen, wenn genügend Platz (2 ha) zur Verfügung stünde. Durch die Nähe zum Stammhaus ergäben sich viele Vorteile.

1. Man müsste die Fläche besser aufteilen: Erhält Artdeco das ganze Gebiet, ist die Stichstraße nicht nötig; der südliche Fahrradweg könnte im östlichen Teil auch schmaler gehalten werden; die Grünfläche könnte im Osten weiter reduziert und die Fahrradwege müssten verlegt werden, dennoch könnte die Vernetzung erhalten werden.
2. Auch die Fläche an der Hochstraße ist länglich.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan Nr. 85 ist eine sog. Angebotsplanung und hat keine, auf ein bestimmtes Vorhaben bezogene Planungsziele zum Inhalt. Dennoch wird die Planung im Bereich der Grundstücke Flur-Nr. 3735 und 3735/1 so geändert, dass durch den Wegfall der vom bestehenden Kreisverkehrsplatz aus nach Süden abzweigenden Stichstraße und die Reduzierung der öffentlichen Grünflächen in der Planfolge ein zusammenhängendes Baugrundstück mit einer Fläche von ca. 14.200 m<sup>2</sup> entstehen kann, das ggf. auch für die Ansiedlung der Firma Artdeco geeignet ist, sofern es den Nutzungsanforderungen und -bedürfnissen dieses Unternehmens entspricht. Eine Parzellierung des Grundstückes für mehrere kleinere mittlere Betriebe ist in der Planfolge dann allerdings nur noch in einem eingeschränkten Umfang machbar, da der östliche Grundstücksteil nur direkt vom bestehenden Kreisverkehrsplatz aus erschlossen werden kann. Die planungsrechtliche Sicherung von Gewerbebeständen in anderen Gemeindeteilen ist im Übrigen nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Unabhängig von den Planinhalten und Planungszielen des Bebauungsplans Nr. 85 behält sich die Gemeinde vor im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit auch andere Gewerbebestände planungsrechtlich zu sichern, sofern es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie die wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnisse der Gemeinde erfordern.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Beschluss:**

Der Bauausschuss billigt den Bebauungsplanentwurf i.d.F.v. 25.07.2012 mit den oben aufgeführten Änderungen.

Die Verwaltung wird beauftragt die öffentliche Auslegung durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL.-Nr. 6102.2

**Bau- und Werkausschuss****25. Juli 2012****Nr. 068/2012****Status: Öffentlich****Niederschriftauszug**

**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen und 4 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1043/1, Gemarkung Karlsfeld, Ackerstraße 10**

**Sachverhalt:**

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB.

Das Grundstück ist derzeit bebaut. Anstelle des Bestandes soll ein Doppelhaus mit 2 Garagen und 4 Stellplätzen errichtet werden. Das Haus (E +1) hat eine Hauptgrundfläche von 14,00 m auf 12,00 m und eine Wand- / Firsthöhe von 6,57 m / 10,18 m sowie ein Walmdach mit 31° Dachneigung.

Die umliegende Bebauung ist sehr uneinheitlich geprägt; das Vorhaben fügt sich in die vorhandene Bebauung ein, auch wenn die Firsthöhe eher im oberen Bereich liegt.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Bau- und Werkausschuss**  
**25. Juli 2012**  
**Nr. 069/2012**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen und Doppelcarport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1076/10, Gemarkung Karlsfeld, Birkenstraße 4 a**

### Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB.

Das Grundstück ist derzeit bebaut. Anstelle des Bestandes soll ein Doppelhaus mit 2 Garagen und einem Doppelcarport errichtet werden. Das Haus (E +I) hat eine Hauptgrundfläche von 10,35 m auf 15,74 m und eine Wand- / Firsthöhe von 6,20 m / 7,90 m sowie ein Satteldach mit 18 ° Dachneigung.

Der Umgebungsbereich ist eher einheitlich geprägt. Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein.

### Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen und Doppelcarport wird erteilt.

### Abstimmungsergebnis:

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

**NIEDERSCHRIFT**

**Gremium:** Gemeinde Karlsfeld  
Bau- und Werkausschuss Nr. 07

**Sitzung am:** Mittwoch, 25. Juli 2012

**Sitzungsraum:** Rathaus, Großer Sitzungssaal

**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr

**Sitzungsende:** 20:30 Uhr

## **Tagesordnung**

1. Genehmigung der Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom 11.07.2012
2. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 "Am Burgfrieden/ Ottostraße"
  - Behandlung der während des Verfahrens nach § 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
  - Billigungsbeschluss
3. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen und 4 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1043/1, Gemarkung Karlsfeld, Ackerstraße 10
4. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen und Doppelcarport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1076/10, Gemarkung Karlsfeld, Birkenstraße 4 a
5. Bekanntgaben und Anfragen

**Bau- und Werkausschuss**  
**25. Juli 2012**  
**Nr. 066/2012**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Genehmigung der Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom  
11.07.2012**

**Beschluss:**

Die Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom 11.07.2012 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Bau- und Werkausschuss**  
**25. Juli 2012**  
**Nr. 067/2012**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

- Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Am Burgfrieden / Ottostraße“**
- **Behandlung der während des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen**
  - **Billigungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld hat in öffentlicher Sitzung am 01.07.2003 und 29.07.2010 die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 85 beschlossen und gleichzeitig das weitere Verfahren auf den Bauausschuss delegiert.

In der Zeit vom 27.01.2012 bis 27.02.2012 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

**Anregungen haben vorgebracht:**

- Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 09.02.2012
- Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange, Schreiben vom 09.02.2012
- Landratsamt Dachau, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 02.03.2012
- Fachbereich Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 02.03.2012
- Fachbereich Untere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 16.02.2012
- Fachbereich Geoinformation, Schreiben vom 18.04.2012
- Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 22.02.2012
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 22.02.2012
- Landeshauptstadt München, Schreiben vom 22.02.2012 und 07.03.2012
- SWM Infrastruktur GmbH, Schreiben vom 20.02.2012
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 09.02.2012
- HBE Handelsverband Bayern, Einzelhandel, Schreiben vom 30.01.2012
- DB Energie GmbH, Bahnstromleitungen, Schreiben vom 20.02.2012
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 30.01.2012
- E.ON Bayern AG, Netzcenter Unterschleißheim, Schreiben vom 14.02.2012
- Freiwillige Feuerwehr Karlsfeld, Schreiben vom 28.01.2012
- Bürger / Grundstückseigentümer A, Karlsfeld, Schreiben vom 16.02.2012
- Bürgerin B, Karlsfeld, Schreiben vom 18.02.2012
- Bürgerin C, Karlsfeld, Schreiben vom 27.02.2012
- Bürgerin D, Karlsfeld, Schreiben vom 27.02.2012

Keine Anregungen haben vorgebracht:

- Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 23.01.2012
- Gemeinde Oberschleißheim, Schreiben vom 28.02.2012
- E.ON Netz GmbH, Schreiben vom 10.02.2012
- DB Services Immobilien GmbH, Schreiben vom 23.02.2012
- Stadt Dachau, Schreiben vom 16.02.2012
- Erzbischöfliches Ordinariat, Schreiben vom 16.02.2012
- Bischöfliche Finanzkammer, Schreiben vom 14.02.2012

Nicht geäußert haben sich:

- Regionaler Planungsverband
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Landratsamt Dachau, Fachbereich Planerische Belange
- Landratsamt Dachau, Fachbereich Kreiseinrichtungen
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Gemeinde Bergkirchen
- Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
- IHK für München und Oberbayern
- Deutscher Gewerbeverband
- Bayerischer Bauernverband
- Autobahndirektion Südbayern
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Kabel Deutschland Service GmbH
- Kreisbrandrat im Landkreis Dachau

Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurde der südliche Bereich der Gewerbegebietsflächen soweit abgeändert, dass hier ein gewerblich nutzbares Grundstück mit ca. 14.200 m<sup>2</sup> entstand. Die Abstände zum südlich angrenzenden Mischgebiet bzw. zur Wohnsiedlung wurden dadurch stark reduziert und betragen jetzt lediglich 6 – 10 m.

## **A. Fristgerecht eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:**

### 1. Regierung von Oberbayern als Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 26.09.2011

Die Gemeinde Karlsfeld beabsichtigt mit dem Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere gewerbliche Bebauung sowie die städtebauliche Ordnung einer Splittersiedlung zu schaffen. Die Planungen stehen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Da auf allen Ebenen ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie und ein Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und Versorgungstechnologien anzustreben ist, sollte geprüft werden, ob eine Erzeugung oder Gewinnung regenerativer Energien über den gesetzlichen Rahmen gemäß EEWärmeG nicht zumindest vertraglich geregelt bzw. in das Gesamtprojekt mit eingearbeitet werden kann. Zudem sollte geprüft werden, inwieweit nicht auf eine energieeffiziente Erstellung der Gebäude, z.B. mit einer über die gesetzlichen Anforderungen (EnEV) hinausgehenden Dämmung, hingewirkt werden kann. Es sollte geprüft werden, inwieweit in dieser Hinsicht die Möglichkeiten, die sich durch die BauGB-Novelle vom 30.07.2011 ergeben, ausgeschöpft werden können.

### **Beschluss:**

Das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 ist am 30.07.2011 in Kraft getreten (Novellierung des BauGB) und hat zum Ziel die Energiewende in das Städtebaurecht umzusetzen. Mit der Novellierung des BauGB erhält der Klimaschutz zwar den ihm angemessenen Stellenwert in der Abwägung, einen absoluten Vorrang gegenüber anderen Belangen erhält er dadurch allerdings nicht.

In der konzeptionellen Ausgestaltung des Bebauungsplans Nr. 85 sind die Belange des Klimaschutzes insbesondere durch die Arrondierung eines bestehenden Gewerbebestandes unter Rückgriff auf bereits vorhandene Erschließungseinrichtungen sowie die Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen, zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen und zu Art und Umfang von Bepflanzungen hinreichend berücksichtigt. Von den neuen Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB wird darüber hinaus mit Blick auf die Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer und Nutzer im bestehenden Gewerbegebiet und in der Erweiterungsfläche, die Nutzungserfordernisse an die der in der Planfolge zu errichtenden Gebäude sowie der privaten Belange der Eigentümer und Nutzer kein Gebrauch gemacht, so dass Änderungen oder Ergänzungen der Planung durch die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern nicht veranlasst sind. Auf die in der Begründung enthaltenen Erläuterungen zum Klimaschutz wird hingewiesen. Im Rahmen von Bauberatung und im Bauvollzug wird auf die Möglichkeit energieeffizienter Bauweisen hingewiesen und auf deren Umsetzung hingewirkt. Ggf. können dann weitergehende vertragliche Vereinbarungen getroffen werden oder ein Anschluss an das kommunale Wärmenetz erfolgen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

2. Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange, Schreiben vom 09.02.2012

2.1 Punkt 2.1.1: Statt der Formulierung „GE 1 mit GE 3“ wird für alle Festsetzungen, in denen diese Formulierung verwendet wird, vorgeschlagen, die GE aufzuzählen.

**Beschluss:**

Der Empfehlung wird gefolgt. In den Festsetzungen werden die einzelnen Gewerbegebiete aufgeführt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

2.2 Punkt 2.1.1 und 2.1.2: In den beiden Festsetzungen besteht ein Widerspruch hinsichtlich der Regelung der sportlichen Zwecke.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Anlagen für sportliche Zwecke sollen sowohl im Gewerbegebiet als auch im Mischgebiet ausgeschlossen sein. Festsetzung Ziffer A 2.1 wird entsprechend korrigiert.

**Abstimmungsergebnis:**

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

2.3 Punkt 2.2.2: Die Festsetzung ist nicht schlüssig. Gerade in einem Mischgebiet sind Gewerbe und Wohnen nebeneinander zulässig. Es wird gebeten, die Festsetzung nochmals zu überdenken.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Nordwesten der Mischgebietsflächen wirken infolge der vorgegebenen Emissionskontingente des westlich benachbarten Bebauungsplangebietes Nr. 70 (Gewerbegebiet V) Geräuschemissionen ein, die teilweise Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zur Folge haben. Die schalltechnische Untersuchung gelangt deshalb zu dem Ergebnis, dass auf den Flurstücken Nr. 3734, 3734/2 und 3734/6 die Errichtung von Wohnnutzungen in der Folge des Bebauungsplans ausgeschlossen sind. Durch die in der angesprochenen Festsetzung Ziffer B 2.2.2 auf der Grundlage des § 1 BauNVO vorgenommene Modifikation der abstrakten Baugebietsart MI wird sowohl den spezifischen Randbedingungen der örtlichen

städtebaulichen Situation Rechnung getragen, als auch den von der Gemeinde angestrebten Zielrichtungen der städtebaulichen Entwicklung hinreichend Beachtung geschenkt. Die Einschränkung der Wohnnutzung im Mischgebiet ist insoweit abwägungs- und sachgerecht. Der typische Gebietscharakter des Mischgebietes bleibt erhalten. Auf den Sachvortrag und den Beschlussvorschlag zu 4.1 wird verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

2.4 Punkt 3.2.4: Wäre es nicht doch sinnvoll, auch für technische An- und Aufbauten eine Höhenbeschränkung festzusetzen?

**Beschluss:**

Mit Verweis auf die derzeit nicht absehbaren Nutzungserfordernisse an die der in der Planfolge zu errichtenden Gebäude und den späteren Bauvollzug wird von einer Höhenbeschränkung technischer An- und Aufbauten auf der Grundlage des Art. 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB im Bebauungsplan Nr. 85 auch weiterhin verzichtet. Eine derartige Regelung wird für ein Gewerbegebiet und Mischgebiet als städtebaulich nicht erforderlich angesehen. Abweichend dazu wird allerdings für den Sicherheitsbereich der Bahnstromleitung eine Beschränkung der Bauhöhen einschließlich aller Aufbauten normiert.

**Abstimmungsergebnis:**

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

2.5 Punkt 6.3: In der zeichnerischen Plandarstellung und auch unter den Festsetzungen sind Tiefgaragen nicht dargestellt bzw. angeführt. Um Ergänzung wird gebeten.

**Beschluss:**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können im Bebauungsplan Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt werden. Da die Gemeinde aber im vorliegenden Bebauungsplan von dieser Ermächtigung keinen Gebrauch macht, gilt § 12 Abs. 1 BauNVO, wonach Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten allgemein zulässig sind. Mit § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist geregelt, dass die Vorschriften des § 12 BauNVO zu Stellplätzen und Garagen ohne weitere Festsetzungen Gegenstand des Bebauungsplans werden. Darüber hinaus bestimmt die Festsetzung Ziffer B 4.5, dass Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Eines textlichen oder zeichnerischen Hinweises bedarf es nicht, weshalb keine Ergänzung der Planung erfolgt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

2.6 Begründung Punkt 4.4, vorletzter und letzter Satz. In die Festsetzung sollte aufgenommen werden, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind sowie die Regelungen der Wohneinheiten (bisher nur 4 WE pro Wohngebäude).

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung Ziffer A 2.2.1 regelt, dass in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 Wohngebäude mit bis zu 4 Wohnungen zulässig sind. In der Festsetzung Ziffer 4.2 wird unter der Regelung zur offenen Bauweise bestimmt, dass in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 Wohngebäude nur als Einzel- oder Doppelhäuser mit einer Länge bis zu 20 m errichtet werden dürfen. In der Begründung Abschnitt 4.4 werden diese Festsetzungen erläutert.

**Abstimmungsergebnis:**

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

3. Landratsamt Dachau, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde,  
Schreiben vom 02.03.2012

Die geplante Ausgleichsfläche A 1, die gleichzeitig auch der Eingrünung des künftigen Gewerbegebietes dient, sollte unter Verwendung größerer Bäume stärker begrünt werden, um das Gewerbegebiet besser in die Landschaft einzubinden. Dies sollte vor allem im südlichen Bereich Richtung Würmkanal erfolgen. Unter Hinweis sollte die Formulierung unter Punkt 1.5 so gewählt werden, dass deutlich wird, dass die so dargestellten Bäume entfernt werden können, aber nicht entfernt werden müssen.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Empfehlung der Fachbehörde zur Gestaltung der Ausgleichsfläche A 1 wird entsprochen, die textliche Festsetzung bzw. Festsetzung durch Planzeichen wird entsprechend geändert. Der Hinweis Ziffer C 1.5 wird folgendermaßen geändert: „Bäume, die entfernt werden können“.

**Abstimmungsergebnis:**

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

4. Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz,  
Schreiben vom 02.03.2012

4.1 Lärmschutz

Soweit an der Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 festgehalten werden soll, wird gebeten, die schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der nachfolgenden Punkte ergänzen zu lassen:

- Bei der Ermittlung der flächenbezogenen Schalleistungspegel sind für die Immissionsorte innerhalb der Plangebiete MI 1 und MI 2 auch die Geräuschbeiträge des eigenen Plangebietes mit zu berücksichtigen.
- Des Weiteren ist zu überprüfen, ob die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel mit den bestehenden Betrieben vereinbar sind.

Alternativ hierzu ist es aus unserer Sicht auch möglich, die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten durch bestehende Betriebe innerhalb der Mischgebiete (z.B. Fl. Nr. 3734) zu ermitteln und als zusätzliche Vorbelastung zu berücksichtigen. Hierbei ist auf den genehmigten oder tatsächlichen Betriebsumfang abzustellen. Eine eigene Kontingentierung für die Mischgebiete ist dann nicht erforderlich.

Im Rahmen der vorgenannten Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung ist in jedem Fall eine Überprüfung, ob die zum Ansatz gebrachten Vorbelastungen durch die Firmen MAN / MTU noch dem aktuellen Genehmigungsstand entsprechen, vorzunehmen.

Soweit vorgenannte Ergänzungen zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionsorten führen, sind die flächenbezogenen Schalleistungspegel in den Plangebieten GE 1 mit GE 3 entsprechend zu reduzieren.

**Beschluss:**

Aufgrund der Ergebnisse der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung werden für die beiden Mischgebiete MI 1 und MI 2 keine flächenbezogenen Schalleistungspegel mehr festgesetzt, stattdessen wird folgende Festsetzung getroffen:

*„In den Mischgebietsflächen MI 1 und MI 2 ist auf den Grundstücken Fl. Nr. 3734, Fl. Nr. 3734/2 und Fl. Nr. 3734/6 Wohnnutzung nicht zulässig. Darüber hinausgehend sind Neubau-, Anbau- oder Umbaumaßnahmen an Wohngebäuden oder Wohnungen nur zulässig, wenn anhand geeigneter schalltechnischer Gutachten nachgewiesen wird, dass aufgrund von gewerblichen Lärmimmissionen, ausgehend einerseits von den zulässigen Emissionen der umliegenden Gewerbegebietsflächen und andererseits von vorhandenen Gewerbebetrieben innerhalb der MI 1- und MI 2-Flächen, die Bestimmungen der TA Lärm eingehalten werden. Bei der Neuerrichtung und Änderung von Gewerbenutzungen auf den MI 1- und MI 2-Flächen ist der Nachweis zu führen, dass durch das Vorhaben an den umliegenden bestehenden Wohneinrichtungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden und die darüber hinaus geltenden schallschutztechnischen Anforderungen erfüllt werden.“*

Die neu formulierte Regelung ist erforderlich, da in der Umgebung des auf dem Flurstück Nr. 3734 ansässigen Gewerbebetriebes Dachdeckerei die außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 85 gelegenen Gewerbeflächen die Orientierungswerte der DIN 18005 bereits vollends oder annähernd ausschöpfen. Deshalb darf dieses Unternehmen an der bestehenden Wohnnachbarschaft nur Geräuschbeiträge liefern, welche die Orientierungswerte für Mischgebiete bzw. die gleich hohen Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Dadurch ist im

Sinne der TA Lärm der Geräuschanteil als nicht relevant anzusehen. In Bezug auf sich neu ansiedelnde oder sich ändernde Gewerbenutzungen ist ebenfalls in der Weise zu verfahren, dass an den zum Zeitpunkt des Bauantrags vorhandenen oder genehmigten Wohngebäuden bzw. Wohnungen innerhalb des Mischgebietes um 6 dB(A) reduzierte Immissionsrichtwerte einzuhalten sind. Andererseits ist bei der Realisierung von Wohnbauvorhaben darauf zu achten, dass diese nicht zu einem Konflikt mit den in ihrem Bestand geschützten Gewerbebetrieben führen. Wohnnutzungen dürfen nur so weit heranrücken, dass die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte gesichert eingehalten werden. Im Fall des Gewerbebetriebes „Dachdecker“ ist die erforderliche Abstandslinie (54 dB(A)- Tag-Isophone) aus der schalltechnischen Begutachtung ersichtlich. Die geschilderten Sachverhalte sowie die Karte mit Darstellung der erforderlichen Abstandslinie werden in der Begründung sowie im Umweltbericht zum Bebauungsplan ergänzt. Abschließend bleibt anzumerken, dass für die Gewerbenutzungen im Mischgebiet, das bereits im derzeitigen Zustand mit Wohnnutzungen durchsetzt ist, die Immissionsorte in der Umgebung der ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen von Karlsfeld keine zusätzlich relevante, schutzbedürftige Nachbarschaft darstellen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

#### *4.2 Elektromagnetische Felder*

Es wird gebeten eine Festsetzung aufzunehmen, wonach innerhalb eines Schutzstreifens von jeweils 10 m Abstand zum äußeren Leiter die Nutzung von Gebäuden und Grundstücken, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, nicht zulässig ist. Alternativ hierzu kann festgesetzt werden, dass bei einer Nutzung von Gebäuden und Grundstücken, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen innerhalb eines Schutzstreifens von jeweils 10 m Abstand zum äußeren Leiter zusammen mit Genehmigungsanträgen oder Anträgen im Freistellungsverfahren ein Nachweis zur Einhaltung der Grenzwerte der 26. BImSchV vorzulegen ist.

### **Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Immissionsschutzrecht ist im Verhältnis zum Recht der Bauleitplanung von besonderer Bedeutung für die Planungspraxis, da es grundsätzlich den Schutz vor Gefahren, erheblichen Beeinträchtigungen und erheblichen Belästigungen durch Immissionen regelt.

Die „Verordnung über elektromagnetische Felder vom 16. Dezember 1996“ (26. BImSchV) gilt für die Errichtung und den Betrieb von Hochfrequenzanlagen und Niederfrequenzanlagen, die gewerblichen Zwecken dienen oder im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmungen Verwendung finden. Sie enthält Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder. Nach § 1 Abs. 2 Nr. 2a der 26. BImSchV zählen Bahnstromfernleitungen mit einer Frequenz von 16,7 Hertz zu den Niederfrequenzanlagen, die gemäß § 3 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen so zu errichten und zu betreiben sind, dass in ihrem Einwirkungsbereich in Gebäuden oder auf Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, bei höchster betrieblicher Anlagenauslastung und unter Berücksichtigung von Immissionen

durch andere Niederfrequenzanlagen, die im Anhang 2 der Verordnung bestimmten Grenzwerte der elektrischen Feldstärke von 10 kV/m und der magnetischen Flussdichte von 300  $\mu$ T nicht überschritten werden. Nach Angabe der DB Energie GmbH (Schreiben vom 20.02.2012 und telefonische Auskunft) werden im Einwirkungsbereich der Bahnstromfernleitung elektrische Feldstärken von ca. 2 kV/m bis ca. 3 kV/m und magnetische Flussdichten von ca. 10  $\mu$ T bis 30  $\mu$ T erreicht und bleiben somit deutlich unter den vorgeschriebenen Grenzwerten.

Aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes wird der Empfehlung des Fachbereichs Technischer Umweltschutz im LRA Dachau dennoch gefolgt und im Bebauungsplan unter Ziffer A 8 folgende Festsetzung ergänzt: „Innerhalb eines Schutzstreifens von jeweils 10 m Abstand zum äußeren Leiter der Bahnstromfernleitung Nr. 520 Karlsfeld - München-Ost sind Nutzungen von Gebäuden und Grundstücken, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Büronutzung), unzulässig. Ausnahmsweise kann in diesem Schutzstreifen eine Nutzung von Gebäuden und Grundstücken, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Büronutzung) zugelassen werden, wenn der gesicherte Nachweis erbracht wird, dass die Grenzwerte der 26. BImSchV eingehalten werden.“

### **Abstimmungsergebnis:**

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

## 5. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 22.02.2012

### 5.1 Grundwasser

Im Geltungsbereich ist, wie im gesamten Gemeindegebiet, mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Im Extremfall kann der Grundwasserspiegel bis nahe der Geländeoberkante ansteigen.

### 5.2 Hochwassersicherheit Würmkanal

Der normale Wasserspiegel im Würmkanal liegt bereits auf- bzw. teilweise sogar über der Geländehöhe im Planungsgebiet. Bei Hochwasser oder Eisgang kann der Wasserspiegel in Abhängigkeit von den Verteidigungsmaßnahmen in Karlsfeld westlich der Bahn und den Abflussverhältnissen der alten Würm bis nahe der Dammkrone ansteigen. In Teilbereichen können auch Verteidigungsmaßnahmen am Würmkanal mit Sandsäcken erforderlich werden. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist das Planungsgebiet jedoch nicht als Überschwemmungsgebiet nach § 76 WHG oder Rückhaltefläche nach § 77 WHG einzustufen.

### **Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die im Plangebiet herrschende Grundwassersituation wird unter Ziffer C 2.7 der Planzeichnung hingewiesen. Die vorgetragenen Sachverhalte werden zur Klarstellung in der Begründung mit Umweltbericht ergänzt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 22.02.2012

**6.1 Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange / Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen. In der Nähe des Planungsgebietes befindet sich jedoch der Würmkanal als Baudenkmal / Ensemble. Für jede Art von Veränderungen an diesem Baudenkmal und in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in Ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

**6.2 Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Die Belange der Bodendenkmalpflege wurden bereits vollständig berücksichtigt.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Klarstellung werden in Abschnitt 12 der Begründung die vorgetragenen Sachverhalte ergänzt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

7. Landeshauptstadt München, Schreiben vom 22.02.2012

Kein Einwand. Es wird angeregt, innerhalb der Ausgleichsfläche A 1 durch eine Erhöhung der Anzahl der festgesetzten Baumpflanzungen eine Verstärkung der Abpufferung zum Landschaftsschutzgebiet und eine verträglichere Einbindung des Gewerbegebietes in das Landschaftsbild zu erreichen.

**Beschluss:**

Dem Vorschlag zur Gestaltung der Ausgleichsfläche A 1 wird unter Verweis auf die Beschlussfassung zu Punkt 3.1 entsprochen. Die textliche Festsetzung bzw. Festsetzung durch Planzeichen wird entsprechend geändert.

**Abstimmungsergebnis:**

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

8. Landeshauptstadt München, Schreiben vom 07.03.2012

Der Bezirksausschuss hat sich in seiner Sitzung am 28.02.2012 mit dem Bebauungsplan Nr. 85 befasst und dazu einstimmig beschlossen:

„Bitte stellen Sie sicher, dass durch die Addition der Lärmpegel aus dem angrenzenden Gewerbegebiet, der MAN-Teststrecke, MTU etc. am Aufpunkt

Wohnhaus nächst der Ecke Kristallstraße/Karlsfelder Straße der zulässige Pegel nach der TA-Lärm für reine Wohngebiete nicht überschritten wird. Aus Verbundenheit zu den ehemaligen Kindern des Stadtbezirks 24 nördlich des Würmkanals bitten wir nachzufragen bzw. anzuregen, auch jene Gebäude zwischen der Süd-Ost-Grenze des Bebauungsplanumgriffs und dem Würmkanal mit in den Bebauungsplan aufzunehmen und damit zu legalisieren, wenn dies nicht ohnehin bereits auf anderer Grundlage erfolgt sein sollte.

### **Beschluss:**

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen und der erfolgten Ergänzungen sowie der Festlegung der Schalleistungspegel wird sichergestellt, dass im Bereich des Reinen Wohngebietes auf Münchner Stadtgebiet die Werte der TA-Lärm eingehalten werden. Die vorhandene Vorbelastung wurde dabei berücksichtigt.

Bezüglich der weiteren baulichen Entwicklung im Bereich der Siedlung am Burgfrieden beabsichtigt die Gemeinde Karlsfeld eine Legalisierung der Gesamtsituation zu erreichen; entsprechende städtebauliche Untersuchungen finden zurzeit statt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

### **9. SWM Infrastruktur GmbH, Schreiben vom 20.02.2012**

Die bestehenden Erdgasversorgungsanlagen liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs. Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich im südwestlichen Bereich und auf der Nordseite der privaten Straßenverkehrsfläche Am Burgfrieden Niederspannungsfreileitungen mit Masten und Verstrebungen, Stromanschlusskabel und Hausanschlusskasten für die Gebäude auf den Flurstücken 3734/24 und 3734/12 Gemarkung Karlsfeld sowie die Wasserversorgungsleitung DN 100 mit Unterflurhydranten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern muss zu den Erdgas- und Wasserleitungen ein seitlicher Mindestabstand von 1,5 m zu Hydranten von 2,0 m und Stromleitungen von 5,0 m eingehalten werden. Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand begonnen werden.

### **Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf den im Bebauungsplan bereits enthaltenen Hinweis Ziffer C 2.3 wird verwiesen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

10. *Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 09.02.2012*

Den beabsichtigten Planungen stehen prinzipiell keine Einwände entgegen. Die Ausweisung eines Gewerbe- und Mischgebietes ist ausdrücklich zu begrüßen. Positiv hervorzuheben ist auch die Entscheidung Einzelhandelseinrichtungen in beiden Gebieten auszuschließen. Es wird gebeten, auf den neu entstehenden Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes vor allem auch für kleine und mittelständische Betriebe durch bedarfsgerechte Parzellierung geeignete Voraussetzungen für eine Ansiedlung zu schaffen. Bezüglich der Weiterentwicklung des Mischgebietes ist sicherzustellen, dass dieses auch zukünftig nach seiner typischen Eigenart für das Wohnen und für nicht störende Gewerbe gleichermaßen offen steht im Sinne einer Gleichwertigkeit und Gleichgewichtung beider Nutzungen.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Realisierung der Baugebiete wird die Gemeinde darauf achten, dass der Gebietscharakter des Mischgebietes mit seinem typischen Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen gewahrt bleibt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

11. *HBE Handelsverband Bayern, Der Einzelhandel, Schreiben vom 30.01.2012*

Sowohl in den Gewerbegebieten GE 1 mit GE 3 als auch im Mischgebiet MI 1 und MI 2 sollen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen und damit vor allem die Ansiedlung von Betrieben mit innerstadtrelevanten Sortimenten verhindert werden. Begründet wird dies mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der „Neuen Mitte Karlsfeld“. Es liegen keine Informationen vor, die gegen den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben an diesem Standort sprechen. Vielmehr wird begrüßt, dass mit den Festsetzungen im Bebauungsplan stringent das Ziel einer starken Ortsmitte verfolgt wird.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen aufgrund der Stellungnahme nicht.

**Abstimmungsergebnis:**

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

12. DB Energie GmbH, Bahnstromleitungen, Schreiben vom 20.02.2012

12.1 Innerhalb des Verfahrensgebietes verläuft die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen von 2 x 30 m bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet werden muss. Maßgeblich ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse. Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen deshalb durch den jeweiligen Grundstückseigentümer der DB Energie zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben über NN-Höhen zwingend erforderlich.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromfernleitung Nr. 520, Karlsfeld - München-Ost ist mit ihrem Schutzstreifen von 2 x 30 m im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Zur Klarstellung wird Ziffer C 2 Hinweise durch Text folgendermaßen ergänzt: *„Über das Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1 verläuft in West-Ost-Richtung die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromfernleitung Nr. 520 Karlsfeld - München-Ost der DB Energie GmbH mit einer Frequenz von 16,7 Hz und einem beidseitigen Schutzstreifen von jeweils 30 m. Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen deshalb durch den jeweiligen Grundstückseigentümer der DB Energie zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden.“* Der bisherige Hinweis Ziffer C 2.2 wird gestrichen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

12.2 Für Gebäude, die innerhalb des gültigen Gefährdungsbereichs von 2 x 19,5 m (bezogen auf die Leitungsachse) liegen, gelten maximale Bauhöhen u.NN (einschließlich aller Aufbauten, wie Kamine, Dachständer, Antennen, Reklametafeln usw.). Für Bauwerke innerhalb des Gefährdungsbereichs ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude muss in diesem Bereich der DIN 4102 Teil 7 entsprechen.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Klarstellung werden folgende Festsetzungen und Hinweise ergänzt bzw. geändert: Festsetzung Ziffer B 3.2: *„Es werden folgende Höhenbezugspunkte zur Bestimmung der Höhenlage der fertig gestellten Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes festgesetzt (Angaben in m ü. NN): GE 1:489,85 m ü.*

*NN, GE 2:490,00 m ü. NN, MI 1: 490,45 m ü. NN, MI 2:490,30 m ü. NN. Abweichend dazu darf im Gewerbegebiet GE 1 im Bereich des Schutzstreifens von jeweils 30 m bezogen auf die Leitungssachse der Bahnstromfernleitung Nr. 520 das bestehende, natürliche Geländenniveau nicht verändert werden.“*

**Abstimmungsergebnis:**

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

12.3 Die Standsicherheit von Mast 1206 muss gewahrt bleiben. Im Radius von 9 m um die Mastmitte dürfen Abgrabungen, Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Bauungen und Bepflanzungen nicht durchgeführt werden. Das sich daran anschließende Gelände darf höchstens mit einer Neigung von 1:1,5 abgetragen werden.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Um die Sicherheitsanforderungen an den Mast Nr. 1206 in der Folge des Bebauungsplans gewährleisten zu können, wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 10 folgende Festsetzung ergänzt: *„Fläche, die von Bebauung und Bepflanzungen freizuhalten ist. Innerhalb dieser Fläche dürfen Abgrabungen, Aufschüttungen, Lagerungen von Stoffen und Materialien, Bauungen und Bepflanzungen nicht durchgeführt bzw. hergestellt werden.“*

**Abstimmungsergebnis:**

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

12.4 Die Zufahrt zu den Masten der Bahnstromleitung für Lkw muss jederzeit gewährleistet sein. Die im Erdboden befindliche Erdungsanlage von Mast 1206 darf nicht beschädigt werden. Eventuelle Anpassungsmaßnahmen an dieser Anlage gehen zu Lasten des Veranlassers.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Klarstellung wird Ziffer C 2 Hinweis durch Text folgendermaßen ergänzt: *„Die Zufahrt zu Mast 1206 der Bahnstromleitung muss für Lkw jederzeit gewährleistet sein. Die im Erdboden befindliche Erdungsanlage darf nicht beschädigt werden. Eventuelle Anpassungsmaßnahmen an dieser Anlage gehen zu Lasten des Veranlassers.“* Der bisherige Hinweis Ziffer C 2.2 wird gestrichen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

- 12.5 Änderungen am Geländeniveau (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien) dürfen im Schutzstreifen nicht durchgeführt werden. Unter den Leiterseilen muss mit Eisabwurf gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen. Einer Bepflanzung mit Bäumen kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher – ausgehend vom bestehenden Geländeniveau – in der Regel 3,5 m nicht überschreiten.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Klarstellung wird Ziffer C. 2 Hinweise durch Text folgendermaßen ergänzt: *„Änderungen am Geländeniveau (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien) dürfen im Schutzstreifen der Bahnstromleitung nicht durchgeführt werden. Unter den Leiterseilen muss mit Eisabwurf gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte oder indirekte Schäden werden von der DB Energie GmbH nicht übernommen. Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher – ausgehend vom bestehenden Geländeniveau – in der Regel 3,50 m nicht überschreiten.“* Der bisherige Hinweis Ziffer C 2.2 wird gestrichen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

- 12.6 Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 jeweils in der aktuellen Fassung. Die nach der 26. BImSchV im Anhang 2 genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke von 10 kV/m und magnetische Flussdichte von 300  $\mu$ T (Effektivwerte für 16  $\frac{2}{3}$  Hz-Felder) werden für den Bereich, für den die Zustimmung zur Bebauung gegeben wird, bei weitem nicht erreicht. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen ist.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Klarstellung wird Ziffer C 2 Hinweise durch Text folgendermaßen ergänzt: *„Über das Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1 verläuft in West-Ost-Richtung die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromfernleitung Nr. 520 Karlsfeld - München-Ost der DB Energie GmbH mit einer Frequenz von 16,7 Hz und einem beidseitigen Schutzstreifen von jeweils 30 m. Im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Bahnstromleitung können elektrische Feldstärken zwischen ca. 2 kV/m bis 3 kV/m und magnetische Flussdichten zwischen 10  $\mu$ T und 30  $\mu$ T auftreten. In unmittelbarer Nähe zu Bahnstromleitungen ist mit einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräte zu rechnen.“* Der bisherige Hinweis Ziffer C 2.2 wird gestrichen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

- 12.7 Es wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch die Bahnstromleitung ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvoranfrage bei der DB Energie durchzuführen. Die endgültigen Baupläne sind anschließend der DB Energie vor Erstellung eines Bauwerkes zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen. Der Bauantrag muss einen amtlichen Lageplan mit dargestelltem Leitungsverlauf (Trassenachse mit Schutzstreifen und ggf. Maststandorte) sowie konkrete Angaben über die Lage und die NN-Höhen des geplanten Bauwerkes beinhalten.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Klarstellung wird Ziffer C 2 Hinweise durch Text folgendermaßen ergänzt: „*Es wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch die Bahnstromleitung ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvoranfrage bei der DB Energie durchzuführen. Die endgültigen Baupläne sind anschließend der DB Energie vor Erstellung eines Bauwerkes zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen.*“ Der bisherige Hinweis Ziffer C 2.2 wird gestrichen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**13. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 30.01.2012**

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden. Sollten im Planungsbereich Verkehrswege in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden entwidmet werden, wird gebeten mit der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH gesondert in Verbindung zu treten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, ist die Deutsche Telekom auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen.

**Beschluss:**

Die geschilderten Sachverhalte betreffen ausschließlich den späteren Bauvollzug und umfassen keine Regelungsgegenstände der verbindlichen Bauleitplanung. Verkehrswege, in denen Anlagen der Deutschen Telekom liegen werden in der Folge des Bebauungsplans Nr. 85 nicht entwidmet. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**14. E.ON Bayern AG Netzcenter Unterschleißheim, Schreiben vom 14.02.2012**

Im überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der E.ON Bayern AG. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Die bestehende Wohnbebauung „Am Burgfrieden“ wird momentan noch von den Stadtwerken München versorgt.

**Beschluss:**

In der Folge des Bebauungsplans Nr. 85 werden der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb von Versorgungseinrichtungen der E.ON Bayern AG nicht beeinträchtigt. Auf den Hinweis Ziffer C 2.3 wird verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**15. Freiwillige Feuerwehr Karlsfeld, Schreiben vom 28.01.2012**

Seitens der Freiwilligen Feuerwehr Karlsfeld bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Planaufstellung in vorliegender Form. Im Rahmen der Planung sind die bestehenden brandschutztechnischen Vorschriften, Richtlinien, DIN-Normen usw. zu beachten.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich ist festzustellen, dass nach Art. 1 Abs. 1 und 2 Bayerisches Feuerwehrgesetz der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen unabhängig von etwaigen Bauleitplanverfahren eine gemeindliche Pflichtaufgabe darstellen. Zudem erfolgt die verkehrstechnische Anbindung des neuen Gewerbe- und Mischgebietes über bereits vorhandene Erschließungsstraßen, die für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr ausreichend dimensioniert sind und alle erforderlichen Anlagen zur Löschwasserversorgung bereits

aufweisen. Vorsorglich ist im Bebauungsplan dennoch unter Ziffer C 2.1 ein entsprechender Hinweis auf die Belange des Brandschutzes, insbesondere auf Abschnitt V der BayBO (Rettungswege, Öffnungen, Umwehungen) enthalten. Die darüber hinaus vorgebrachten Anregungen sind nicht durch die verbindliche Bauleitplanung zu regeln, sondern erst im Bauvollzug im Rahmen von Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen und zu behandeln.

**Abstimmungsergebnis:**

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

16. Eigentümergeinschaft, Bürger A, Karlsfeld, Schreiben vom 16.02.2012

Es wird um Gleichbehandlung mit anderen Grundstückseigentümern bezüglich der Wohnbebauung gebeten (Fl. Nrn. 3734/2 und 3734/6).

**Beschluss:**

Im Nordwesten der Mischgebietsflächen wirken infolge der vorgegebenen Emissionskontingente des westlich benachbarten Bebauungsplangebietes Nr. 70 (Gewerbegebiet V) Geräuschmissionen ein, die teilweise Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zur Folge haben. Die schalltechnische Untersuchung gelangt deshalb zu dem Ergebnis, dass auf den Flurstücken Nr. 3734, 3734/2 und 3734/6 die Errichtung von Wohnnutzungen in der Folge des Bebauungsplans ausgeschlossen ist. Mit Verweis auf das im Bebauungsplanaufstellungsverfahren zu beachtende Vorsorgeprinzip wird deshalb auf der Grundlage des § 1 BauNVO eine entsprechende Modifikation der abstrakten Baugebietsart MI vorgenommen, durch die sowohl den spezifischen Randbedingungen der örtlichen städtebaulichen Situation Rechnung getragen als auch den von der Gemeinde angestrebten Zielrichtungen der städtebaulichen Entwicklung hinreichend Beachtung geschenkt wird. Die Einschränkung der Wohnnutzung im Mischgebiet ist insoweit abwägungs- und sachgerecht. Im Weiteren wird auf den Sachvortrag und den Beschlussvorschlag zu 4.1 verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

17. *Bürgerin B, Karlsfeld, Schreiben vom 18.02.2012*

Es wäre für die Naherholung der Karlsfelder Bürger wünschenswert, wenn es eine durchgehende (Fuß-) Wegeverbindung vom Burgfrieden nach Norden bis zum Wasserwerk gäbe, damit zukünftig Rundgänge möglich sind.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine derartige Wegeverbindung wird grundsätzlich auch von der Gemeinde begrüßt, weshalb im Konzept zum Bebauungsplan Nr. 85 ein Fuß- und Radwegenetz vorgesehen ist, das sowohl eine Anbindung zum Würmkanal, als auch nach Norden zur Fl. Nr. 3736 hat, die auf dem Gebiet der Landeshauptstadt München liegt. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen aufgrund der Stellungnahme nicht.

Die Durchgängigkeit einer Verbindung wird überprüft.

**Abstimmungsergebnis:**

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

18. *Bürgerin C, Karlsfeld, Schreiben vom 27.02.2012*

Es wird gebeten, den Bebauungsplan in seiner Flächenaufteilung so zu modifizieren, dass die ansässige Firma Artdeco mit ihren Erweiterungsvorhaben dort bauen kann. So könnte die Firma nochmals in Verhandlungen treten und einen erfolgreichen Abschluss erreichen. Die Nähe zum Stammhaus in der Gaußstraße spricht für diesen Standort. Dazu kommt die vorhandene Verkehrsanbindung und Infrastruktur. Die Überlegung der Gemeinde, der Firma Artdeco für Erweiterungszwecke ein Grundstück an der Hochstraße anzubieten und dafür unter diesem Vorwand extra ein neues Gewerbegebiet in fast dreifacher Größe ausweisen zu wollen, wird als sehr negativ für die Gemeindeentwicklung gesehen.

**Beschluss:**

Der Bebauungsplan Nr. 85 ist eine sog. Angebotsplanung und hat keine, auf ein bestimmtes Vorhaben bezogene Planungsziele zum Inhalt. Dennoch wird die Planung im Bereich der Grundstücke Flur-Nr. 3735 und 3735/1 so geändert, dass durch den Wegfall der vom bestehenden Kreisverkehrsplatz aus nach Süden abzweigenden Stichstraße und die Reduzierung der öffentlichen Grünflächen in der Planfolge ein zusammenhängendes Baugrundstück mit einer Fläche von ca. 14.200 m<sup>2</sup> entstehen kann, das ggf. auch für die Ansiedlung der Firma Artdeco geeignet ist, sofern es den Nutzungsanforderungen und -bedürfnissen dieses Unternehmens entspricht. Eine Parzellierung des Grundstückes für mehrere kleinere mittlere Betriebe ist in der Planfolge dann allerdings nur noch in einem eingeschränkten Umfang machbar, da der östliche Grundstücksteil nur direkt vom bestehenden Kreisverkehrsplatz aus erschlossen werden kann. Die planungsrechtliche Sicherung von Gewerbebeständen in anderen Gemeindeteilen ist im Übrigen nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Unabhängig von den Planinhalten und Planungszielen des Bebauungsplans Nr. 85 behält sich die Gemeinde vor im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit auch andere Gewerbebestände planungsrechtlich zu sichern, sofern es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie die wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnisse der Gemeinde erfordern.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**19. Bürgerin D, Karlsfeld, Schreiben vom 27.02.2012**

Der Bebauungsplan sollte zum Vorteil für die Gemeinde nochmals gründlich überdacht werden, da sich hier eine Möglichkeit für die Ansiedlung von Artdeco ergibt und die überaus negative Planung an der Hochstraße vermieden werden könnte. Es erfolgt eine Aufzählung der negativen Folgen für Karlsfeld bei der Ausweisung des Gewerbegebietes an der Hochstraße. Nur, wenn es die einzige Möglichkeit wäre, Artdeco in Karlsfeld zu halten, wäre diese Ausweisung vertretbar. Artdeco wäre ja grundsätzlich mit dem Areal am Burgfrieden zufrieden gewesen, wenn genügend Platz (2 ha) zur Verfügung stünde. Durch die Nähe zum Stammhaus ergäben sich viele Vorteile.

1. Man müsste die Fläche besser aufteilen: Erhält Artdeco das ganze Gebiet, ist die Stichstraße nicht nötig; der südliche Fahrradweg könnte im östlichen Teil auch schmaler gehalten werden; die Grünfläche könnte im Osten weiter reduziert und die Fahrradwege müssten verlegt werden, dennoch könnte die Vernetzung erhalten werden.
2. Auch die Fläche an der Hochstraße ist länglich.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan Nr. 85 ist eine sog. Angebotsplanung und hat keine, auf ein bestimmtes Vorhaben bezogene Planungsziele zum Inhalt. Dennoch wird die Planung im Bereich der Grundstücke Flur-Nr. 3735 und 3735/1 so geändert, dass durch den Wegfall der vom bestehenden Kreisverkehrsplatz aus nach Süden abzweigenden Stichstraße und die Reduzierung der öffentlichen Grünflächen in der Planfolge ein zusammenhängendes Baugrundstück mit einer Fläche von ca. 14.200 m<sup>2</sup> entstehen kann, das ggf. auch für die Ansiedlung der Firma Artdeco geeignet ist, sofern es den Nutzungsanforderungen und -bedürfnissen dieses Unternehmens entspricht. Eine Parzellierung des Grundstückes für mehrere kleinere mittlere Betriebe ist in der Planfolge dann allerdings nur noch in einem eingeschränkten Umfang machbar, da der östliche Grundstücksteil nur direkt vom bestehenden Kreisverkehrsplatz aus erschlossen werden kann. Die planungsrechtliche Sicherung von Gewerbebeständen in anderen Gemeindeteilen ist im Übrigen nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Unabhängig von den Planinhalten und Planungszielen des Bebauungsplans Nr. 85 behält sich die Gemeinde vor im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit auch andere Gewerbebestände planungsrechtlich zu sichern, sofern es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie die wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnisse der Gemeinde erfordern.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Beschluss:**

Der Bauausschuss billigt den Bebauungsplanentwurf i.d.F.v. 25.07.2012 mit den oben aufgeführten Änderungen.

Die Verwaltung wird beauftragt die öffentliche Auslegung durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL.-Nr. 6102.2

**Bau- und Werkausschuss****25. Juli 2012****Nr. 068/2012****Status: Öffentlich****Niederschriftauszug**

**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen und 4 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1043/1, Gemarkung Karlsfeld, Ackerstraße 10**

**Sachverhalt:**

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB.

Das Grundstück ist derzeit bebaut. Anstelle des Bestandes soll ein Doppelhaus mit 2 Garagen und 4 Stellplätzen errichtet werden. Das Haus (E +1) hat eine Hauptgrundfläche von 14,00 m auf 12,00 m und eine Wand- / Firsthöhe von 6,57 m / 10,18 m sowie ein Walmdach mit 31° Dachneigung.

Die umliegende Bebauung ist sehr uneinheitlich geprägt; das Vorhaben fügt sich in die vorhandene Bebauung ein, auch wenn die Firsthöhe eher im oberen Bereich liegt.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Bau- und Werkausschuss**  
**25. Juli 2012**  
**Nr. 069/2012**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen und Doppelcarport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1076/10, Gemarkung Karlsfeld, Birkenstraße 4 a**

### Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB.

Das Grundstück ist derzeit bebaut. Anstelle des Bestandes soll ein Doppelhaus mit 2 Garagen und einem Doppelcarport errichtet werden. Das Haus (E +I) hat eine Hauptgrundfläche von 10,35 m auf 15,74 m und eine Wand- / Firsthöhe von 6,20 m / 7,90 m sowie ein Satteldach mit 18 ° Dachneigung.

Der Umgebungsbereich ist eher einheitlich geprägt. Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein.

### Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen und Doppelcarport wird erteilt.

### Abstimmungsergebnis:

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

**NIEDERSCHRIFT**

**Gremium:** Gemeinde Karlsfeld  
Bau- und Werkausschuss Nr. 07

**Sitzung am:** Mittwoch, 25. Juli 2012

**Sitzungsraum:** Rathaus, Großer Sitzungssaal

**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr

**Sitzungsende:** 20:30 Uhr

## **Tagesordnung**

1. Genehmigung der Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom 11.07.2012
2. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 "Am Burgfrieden/ Ottostraße"
  - Behandlung der während des Verfahrens nach § 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
  - Billigungsbeschluss
3. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen und 4 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1043/1, Gemarkung Karlsfeld, Ackerstraße 10
4. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen und Doppelcarport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1076/10, Gemarkung Karlsfeld, Birkenstraße 4 a
5. Bekanntgaben und Anfragen

**Bau- und Werkausschuss**  
**25. Juli 2012**  
**Nr. 066/2012**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Genehmigung der Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom  
11.07.2012**

**Beschluss:**

Die Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom 11.07.2012 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Bau- und Werkausschuss**  
**25. Juli 2012**  
**Nr. 067/2012**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

- Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Am Burgfrieden / Ottostraße“**  
**- Behandlung der während des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1**  
**BauGB vorgebrachten Stellungnahmen**  
**- Billigungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld hat in öffentlicher Sitzung am 01.07.2003 und 29.07.2010 die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 85 beschlossen und gleichzeitig das weitere Verfahren auf den Bauausschuss delegiert.

In der Zeit vom 27.01.2012 bis 27.02.2012 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

**Anregungen haben vorgebracht:**

- Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 09.02.2012
- Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange, Schreiben vom 09.02.2012
- Landratsamt Dachau, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 02.03.2012
- Fachbereich Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 02.03.2012
- Fachbereich Untere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 16.02.2012
- Fachbereich Geoinformation, Schreiben vom 18.04.2012
- Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 22.02.2012
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 22.02.2012
- Landeshauptstadt München, Schreiben vom 22.02.2012 und 07.03.2012
- SWM Infrastruktur GmbH, Schreiben vom 20.02.2012
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 09.02.2012
- HBE Handelsverband Bayern, Einzelhandel, Schreiben vom 30.01.2012
- DB Energie GmbH, Bahnstromleitungen, Schreiben vom 20.02.2012
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 30.01.2012
- E.ON Bayern AG, Netzcenter Unterschleißheim, Schreiben vom 14.02.2012
- Freiwillige Feuerwehr Karlsfeld, Schreiben vom 28.01.2012
- Bürger / Grundstückseigentümer A, Karlsfeld, Schreiben vom 16.02.2012
- Bürgerin B, Karlsfeld, Schreiben vom 18.02.2012
- Bürgerin C, Karlsfeld, Schreiben vom 27.02.2012
- Bürgerin D, Karlsfeld, Schreiben vom 27.02.2012

Keine Anregungen haben vorgebracht:

- Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 23.01.2012
- Gemeinde Oberschleißheim, Schreiben vom 28.02.2012
- E.ON Netz GmbH, Schreiben vom 10.02.2012
- DB Services Immobilien GmbH, Schreiben vom 23.02.2012
- Stadt Dachau, Schreiben vom 16.02.2012
- Erzbischöfliches Ordinariat, Schreiben vom 16.02.2012
- Bischöfliche Finanzkammer, Schreiben vom 14.02.2012

Nicht geäußert haben sich:

- Regionaler Planungsverband
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Landratsamt Dachau, Fachbereich Planerische Belange
- Landratsamt Dachau, Fachbereich Kreiseinrichtungen
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Gemeinde Bergkirchen
- Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
- IHK für München und Oberbayern
- Deutscher Gewerbeverband
- Bayerischer Bauernverband
- Autobahndirektion Südbayern
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Kabel Deutschland Service GmbH
- Kreisbrandrat im Landkreis Dachau

Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurde der südliche Bereich der Gewerbegebietsflächen soweit abgeändert, dass hier ein gewerblich nutzbares Grundstück mit ca. 14.200 m<sup>2</sup> entstand. Die Abstände zum südlich angrenzenden Mischgebiet bzw. zur Wohnsiedlung wurden dadurch stark reduziert und betragen jetzt lediglich 6 – 10 m.

## **A. Fristgerecht eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:**

### 1. Regierung von Oberbayern als Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 26.09.2011

Die Gemeinde Karlsfeld beabsichtigt mit dem Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere gewerbliche Bebauung sowie die städtebauliche Ordnung einer Splittersiedlung zu schaffen. Die Planungen stehen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Da auf allen Ebenen ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie und ein Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und Versorgungstechnologien anzustreben ist, sollte geprüft werden, ob eine Erzeugung oder Gewinnung regenerativer Energien über den gesetzlichen Rahmen gemäß EEWärmeG nicht zumindest vertraglich geregelt bzw. in das Gesamtprojekt mit eingearbeitet werden kann. Zudem sollte geprüft werden, inwieweit nicht auf eine energieeffiziente Erstellung der Gebäude, z.B. mit einer über die gesetzlichen Anforderungen (EnEV) hinausgehenden Dämmung, hingewirkt werden kann. Es sollte geprüft werden, inwieweit in dieser Hinsicht die Möglichkeiten, die sich durch die BauGB-Novelle vom 30.07.2011 ergeben, ausgeschöpft werden können.

### **Beschluss:**

Das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 ist am 30.07.2011 in Kraft getreten (Novellierung des BauGB) und hat zum Ziel die Energiewende in das Städtebaurecht umzusetzen. Mit der Novellierung des BauGB erhält der Klimaschutz zwar den ihm angemessenen Stellenwert in der Abwägung, einen absoluten Vorrang gegenüber anderen Belangen erhält er dadurch allerdings nicht.

In der konzeptionellen Ausgestaltung des Bebauungsplans Nr. 85 sind die Belange des Klimaschutzes insbesondere durch die Arrondierung eines bestehenden Gewerbebestandes unter Rückgriff auf bereits vorhandene Erschließungseinrichtungen sowie die Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen, zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen und zu Art und Umfang von Bepflanzungen hinreichend berücksichtigt. Von den neuen Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB wird darüber hinaus mit Blick auf die Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer und Nutzer im bestehenden Gewerbegebiet und in der Erweiterungsfläche, die Nutzungserfordernisse an die der in der Planfolge zu errichtenden Gebäude sowie der privaten Belange der Eigentümer und Nutzer kein Gebrauch gemacht, so dass Änderungen oder Ergänzungen der Planung durch die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern nicht veranlasst sind. Auf die in der Begründung enthaltenen Erläuterungen zum Klimaschutz wird hingewiesen. Im Rahmen von Bauberatung und im Bauvollzug wird auf die Möglichkeit energieeffizienter Bauweisen hingewiesen und auf deren Umsetzung hingewirkt. Ggf. können dann weitergehende vertragliche Vereinbarungen getroffen werden oder ein Anschluss an das kommunale Wärmenetz erfolgen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

2. Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange, Schreiben vom 09.02.2012

2.1 Punkt 2.1.1: Statt der Formulierung „GE 1 mit GE 3“ wird für alle Festsetzungen, in denen diese Formulierung verwendet wird, vorgeschlagen, die GE aufzuzählen.

**Beschluss:**

Der Empfehlung wird gefolgt. In den Festsetzungen werden die einzelnen Gewerbegebiete aufgeführt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

2.2 Punkt 2.1.1 und 2.1.2: In den beiden Festsetzungen besteht ein Widerspruch hinsichtlich der Regelung der sportlichen Zwecke.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Anlagen für sportliche Zwecke sollen sowohl im Gewerbegebiet als auch im Mischgebiet ausgeschlossen sein. Festsetzung Ziffer A 2.1 wird entsprechend korrigiert.

**Abstimmungsergebnis:**

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

2.3 Punkt 2.2.2: Die Festsetzung ist nicht schlüssig. Gerade in einem Mischgebiet sind Gewerbe und Wohnen nebeneinander zulässig. Es wird gebeten, die Festsetzung nochmals zu überdenken.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Nordwesten der Mischgebietsflächen wirken infolge der vorgegebenen Emissionskontingente des westlich benachbarten Bebauungsplangebietes Nr. 70 (Gewerbegebiet V) Geräuschemissionen ein, die teilweise Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zur Folge haben. Die schalltechnische Untersuchung gelangt deshalb zu dem Ergebnis, dass auf den Flurstücken Nr. 3734, 3734/2 und 3734/6 die Errichtung von Wohnnutzungen in der Folge des Bebauungsplans ausgeschlossen sind. Durch die in der angesprochenen Festsetzung Ziffer B 2.2.2 auf der Grundlage des § 1 BauNVO vorgenommene Modifikation der abstrakten Baugebietsart MI wird sowohl den spezifischen Randbedingungen der örtlichen

städtebaulichen Situation Rechnung getragen, als auch den von der Gemeinde angestrebten Zielrichtungen der städtebaulichen Entwicklung hinreichend Beachtung geschenkt. Die Einschränkung der Wohnnutzung im Mischgebiet ist insoweit abwägungs- und sachgerecht. Der typische Gebietscharakter des Mischgebietes bleibt erhalten. Auf den Sachvortrag und den Beschlussvorschlag zu 4.1 wird verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

2.4 Punkt 3.2.4: Wäre es nicht doch sinnvoll, auch für technische An- und Aufbauten eine Höhenbeschränkung festzusetzen?

**Beschluss:**

Mit Verweis auf die derzeit nicht absehbaren Nutzungserfordernisse an die der in der Planfolge zu errichtenden Gebäude und den späteren Bauvollzug wird von einer Höhenbeschränkung technischer An- und Aufbauten auf der Grundlage des Art. 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB im Bebauungsplan Nr. 85 auch weiterhin verzichtet. Eine derartige Regelung wird für ein Gewerbegebiet und Mischgebiet als städtebaulich nicht erforderlich angesehen. Abweichend dazu wird allerdings für den Sicherheitsbereich der Bahnstromleitung eine Beschränkung der Bauhöhen einschließlich aller Aufbauten normiert.

**Abstimmungsergebnis:**

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

2.5 Punkt 6.3: In der zeichnerischen Plandarstellung und auch unter den Festsetzungen sind Tiefgaragen nicht dargestellt bzw. angeführt. Um Ergänzung wird gebeten.

**Beschluss:**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können im Bebauungsplan Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt werden. Da die Gemeinde aber im vorliegenden Bebauungsplan von dieser Ermächtigung keinen Gebrauch macht, gilt § 12 Abs. 1 BauNVO, wonach Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten allgemein zulässig sind. Mit § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist geregelt, dass die Vorschriften des § 12 BauNVO zu Stellplätzen und Garagen ohne weitere Festsetzungen Gegenstand des Bebauungsplans werden. Darüber hinaus bestimmt die Festsetzung Ziffer B 4.5, dass Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Eines textlichen oder zeichnerischen Hinweises bedarf es nicht, weshalb keine Ergänzung der Planung erfolgt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

2.6 Begründung Punkt 4.4, vorletzter und letzter Satz. In die Festsetzung sollte aufgenommen werden, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind sowie die Regelungen der Wohneinheiten (bisher nur 4 WE pro Wohngebäude).

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung Ziffer A 2.2.1 regelt, dass in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 Wohngebäude mit bis zu 4 Wohnungen zulässig sind. In der Festsetzung Ziffer 4.2 wird unter der Regelung zur offenen Bauweise bestimmt, dass in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 Wohngebäude nur als Einzel- oder Doppelhäuser mit einer Länge bis zu 20 m errichtet werden dürfen. In der Begründung Abschnitt 4.4 werden diese Festsetzungen erläutert.

**Abstimmungsergebnis:**

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

3. Landratsamt Dachau, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde,  
Schreiben vom 02.03.2012

Die geplante Ausgleichsfläche A 1, die gleichzeitig auch der Eingrünung des künftigen Gewerbegebietes dient, sollte unter Verwendung größerer Bäume stärker begrünt werden, um das Gewerbegebiet besser in die Landschaft einzubinden. Dies sollte vor allem im südlichen Bereich Richtung Würmkanal erfolgen. Unter Hinweis sollte die Formulierung unter Punkt 1.5 so gewählt werden, dass deutlich wird, dass die so dargestellten Bäume entfernt werden können, aber nicht entfernt werden müssen.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Empfehlung der Fachbehörde zur Gestaltung der Ausgleichsfläche A 1 wird entsprochen, die textliche Festsetzung bzw. Festsetzung durch Planzeichen wird entsprechend geändert. Der Hinweis Ziffer C 1.5 wird folgendermaßen geändert: „Bäume, die entfernt werden können“.

**Abstimmungsergebnis:**

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

4. Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz,  
Schreiben vom 02.03.2012

4.1 Lärmschutz

Soweit an der Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 festgehalten werden soll, wird gebeten, die schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der nachfolgenden Punkte ergänzen zu lassen:

- Bei der Ermittlung der flächenbezogenen Schalleistungspegel sind für die Immissionsorte innerhalb der Plangebiete MI 1 und MI 2 auch die Geräuschbeiträge des eigenen Plangebietes mit zu berücksichtigen.
- Des Weiteren ist zu überprüfen, ob die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel mit den bestehenden Betrieben vereinbar sind.

Alternativ hierzu ist es aus unserer Sicht auch möglich, die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten durch bestehende Betriebe innerhalb der Mischgebiete (z.B. Fl. Nr. 3734) zu ermitteln und als zusätzliche Vorbelastung zu berücksichtigen. Hierbei ist auf den genehmigten oder tatsächlichen Betriebsumfang abzustellen. Eine eigene Kontingentierung für die Mischgebiete ist dann nicht erforderlich.

Im Rahmen der vorgenannten Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung ist in jedem Fall eine Überprüfung, ob die zum Ansatz gebrachten Vorbelastungen durch die Firmen MAN / MTU noch dem aktuellen Genehmigungsstand entsprechen, vorzunehmen.

Soweit vorgenannte Ergänzungen zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionsorten führen, sind die flächenbezogenen Schalleistungspegel in den Plangebieten GE 1 mit GE 3 entsprechend zu reduzieren.

**Beschluss:**

Aufgrund der Ergebnisse der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung werden für die beiden Mischgebiete MI 1 und MI 2 keine flächenbezogenen Schalleistungspegel mehr festgesetzt, stattdessen wird folgende Festsetzung getroffen:

*„In den Mischgebietsflächen MI 1 und MI 2 ist auf den Grundstücken Fl. Nr. 3734, Fl. Nr. 3734/2 und Fl. Nr. 3734/6 Wohnnutzung nicht zulässig. Darüber hinausgehend sind Neubau-, Anbau- oder Umbaumaßnahmen an Wohngebäuden oder Wohnungen nur zulässig, wenn anhand geeigneter schalltechnischer Gutachten nachgewiesen wird, dass aufgrund von gewerblichen Lärmimmissionen, ausgehend einerseits von den zulässigen Emissionen der umliegenden Gewerbegebietsflächen und andererseits von vorhandenen Gewerbebetrieben innerhalb der MI 1- und MI 2-Flächen, die Bestimmungen der TA Lärm eingehalten werden. Bei der Neuerrichtung und Änderung von Gewerbenutzungen auf den MI 1- und MI 2-Flächen ist der Nachweis zu führen, dass durch das Vorhaben an den umliegenden bestehenden Wohneinrichtungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden und die darüber hinaus geltenden schallschutztechnischen Anforderungen erfüllt werden.“*

Die neu formulierte Regelung ist erforderlich, da in der Umgebung des auf dem Flurstück Nr. 3734 ansässigen Gewerbebetriebes Dachdeckerei die außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 85 gelegenen Gewerbeflächen die Orientierungswerte der DIN 18005 bereits vollends oder annähernd ausschöpfen. Deshalb darf dieses Unternehmen an der bestehenden Wohnnachbarschaft nur Geräuschbeiträge liefern, welche die Orientierungswerte für Mischgebiete bzw. die gleich hohen Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Dadurch ist im

Sinne der TA Lärm der Geräuschanteil als nicht relevant anzusehen. In Bezug auf sich neu ansiedelnde oder sich ändernde Gewerbenutzungen ist ebenfalls in der Weise zu verfahren, dass an den zum Zeitpunkt des Bauantrags vorhandenen oder genehmigten Wohngebäuden bzw. Wohnungen innerhalb des Mischgebietes um 6 dB(A) reduzierte Immissionsrichtwerte einzuhalten sind. Andererseits ist bei der Realisierung von Wohnbauvorhaben darauf zu achten, dass diese nicht zu einem Konflikt mit den in ihrem Bestand geschützten Gewerbebetrieben führen. Wohnnutzungen dürfen nur so weit heranrücken, dass die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte gesichert eingehalten werden. Im Fall des Gewerbebetriebes „Dachdecker“ ist die erforderliche Abstandslinie (54 dB(A)- Tag-Isophone) aus der schalltechnischen Begutachtung ersichtlich. Die geschilderten Sachverhalte sowie die Karte mit Darstellung der erforderlichen Abstandslinie werden in der Begründung sowie im Umweltbericht zum Bebauungsplan ergänzt. Abschließend bleibt anzumerken, dass für die Gewerbenutzungen im Mischgebiet, das bereits im derzeitigen Zustand mit Wohnnutzungen durchsetzt ist, die Immissionsorte in der Umgebung der ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen von Karlsfeld keine zusätzlich relevante, schutzbedürftige Nachbarschaft darstellen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

#### *4.2 Elektromagnetische Felder*

Es wird gebeten eine Festsetzung aufzunehmen, wonach innerhalb eines Schutzstreifens von jeweils 10 m Abstand zum äußeren Leiter die Nutzung von Gebäuden und Grundstücken, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, nicht zulässig ist. Alternativ hierzu kann festgesetzt werden, dass bei einer Nutzung von Gebäuden und Grundstücken, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen innerhalb eines Schutzstreifens von jeweils 10 m Abstand zum äußeren Leiter zusammen mit Genehmigungsanträgen oder Anträgen im Freistellungsverfahren ein Nachweis zur Einhaltung der Grenzwerte der 26. BImSchV vorzulegen ist.

### **Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Immissionsschutzrecht ist im Verhältnis zum Recht der Bauleitplanung von besonderer Bedeutung für die Planungspraxis, da es grundsätzlich den Schutz vor Gefahren, erheblichen Beeinträchtigungen und erheblichen Belästigungen durch Immissionen regelt.

Die „Verordnung über elektromagnetische Felder vom 16. Dezember 1996“ (26. BImSchV) gilt für die Errichtung und den Betrieb von Hochfrequenzanlagen und Niederfrequenzanlagen, die gewerblichen Zwecken dienen oder im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmungen Verwendung finden. Sie enthält Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder. Nach § 1 Abs. 2 Nr. 2a der 26. BImSchV zählen Bahnstromfernleitungen mit einer Frequenz von 16,7 Hertz zu den Niederfrequenzanlagen, die gemäß § 3 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen so zu errichten und zu betreiben sind, dass in ihrem Einwirkungsbereich in Gebäuden oder auf Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, bei höchster betrieblicher Anlagenauslastung und unter Berücksichtigung von Immissionen

durch andere Niederfrequenzanlagen, die im Anhang 2 der Verordnung bestimmten Grenzwerte der elektrischen Feldstärke von 10 kV/m und der magnetischen Flussdichte von 300  $\mu\text{T}$  nicht überschritten werden. Nach Angabe der DB Energie GmbH (Schreiben vom 20.02.2012 und telefonische Auskunft) werden im Einwirkungsbereich der Bahnstromfernleitung elektrische Feldstärken von ca. 2 kV/m bis ca. 3 kV/m und magnetische Flussdichten von ca. 10  $\mu\text{T}$  bis 30  $\mu\text{T}$  erreicht und bleiben somit deutlich unter den vorgeschriebenen Grenzwerten.

Aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes wird der Empfehlung des Fachbereichs Technischer Umweltschutz im LRA Dachau dennoch gefolgt und im Bebauungsplan unter Ziffer A 8 folgende Festsetzung ergänzt: „Innerhalb eines Schutzstreifens von jeweils 10 m Abstand zum äußeren Leiter der Bahnstromfernleitung Nr. 520 Karlsfeld - München-Ost sind Nutzungen von Gebäuden und Grundstücken, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Büronutzung), unzulässig. Ausnahmsweise kann in diesem Schutzstreifen eine Nutzung von Gebäuden und Grundstücken, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Büronutzung) zugelassen werden, wenn der gesicherte Nachweis erbracht wird, dass die Grenzwerte der 26. BImSchV eingehalten werden.“

### **Abstimmungsergebnis:**

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

## 5. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 22.02.2012

### 5.1 Grundwasser

Im Geltungsbereich ist, wie im gesamten Gemeindegebiet, mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Im Extremfall kann der Grundwasserspiegel bis nahe der Geländeoberkante ansteigen.

### 5.2 Hochwassersicherheit Würmkanal

Der normale Wasserspiegel im Würmkanal liegt bereits auf- bzw. teilweise sogar über der Geländehöhe im Planungsgebiet. Bei Hochwasser oder Eisgang kann der Wasserspiegel in Abhängigkeit von den Verteidigungsmaßnahmen in Karlsfeld westlich der Bahn und den Abflussverhältnissen der alten Würm bis nahe der Dammkrone ansteigen. In Teilbereichen können auch Verteidigungsmaßnahmen am Würmkanal mit Sandsäcken erforderlich werden. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist das Planungsgebiet jedoch nicht als Überschwemmungsgebiet nach § 76 WHG oder Rückhaltefläche nach § 77 WHG einzustufen.

### **Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die im Plangebiet herrschende Grundwassersituation wird unter Ziffer C 2.7 der Planzeichnung hingewiesen. Die vorgetragenen Sachverhalte werden zur Klarstellung in der Begründung mit Umweltbericht ergänzt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 22.02.2012

**6.1 Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange / Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen. In der Nähe des Planungsgebietes befindet sich jedoch der Würmkanal als Baudenkmal / Ensemble. Für jede Art von Veränderungen an diesem Baudenkmal und in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in Ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

**6.2 Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Die Belange der Bodendenkmalpflege wurden bereits vollständig berücksichtigt.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Klarstellung werden in Abschnitt 12 der Begründung die vorgetragene Sachverhalte ergänzt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

7. Landeshauptstadt München, Schreiben vom 22.02.2012

Kein Einwand. Es wird angeregt, innerhalb der Ausgleichsfläche A 1 durch eine Erhöhung der Anzahl der festgesetzten Baumpflanzungen eine Verstärkung der Abpufferung zum Landschaftsschutzgebiet und eine verträglichere Einbindung des Gewerbegebietes in das Landschaftsbild zu erreichen.

**Beschluss:**

Dem Vorschlag zur Gestaltung der Ausgleichsfläche A 1 wird unter Verweis auf die Beschlussfassung zu Punkt 3.1 entsprochen. Die textliche Festsetzung bzw. Festsetzung durch Planzeichen wird entsprechend geändert.

**Abstimmungsergebnis:**

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

8. Landeshauptstadt München, Schreiben vom 07.03.2012

Der Bezirksausschuss hat sich in seiner Sitzung am 28.02.2012 mit dem Bebauungsplan Nr. 85 befasst und dazu einstimmig beschlossen:

„Bitte stellen Sie sicher, dass durch die Addition der Lärmpegel aus dem angrenzenden Gewerbegebiet, der MAN-Teststrecke, MTU etc. am Aufpunkt

Wohnhaus nächst der Ecke Kristallstraße/Karlsfelder Straße der zulässige Pegel nach der TA-Lärm für reine Wohngebiete nicht überschritten wird. Aus Verbundenheit zu den ehemaligen Kindern des Stadtbezirks 24 nördlich des Würmkanals bitten wir nachzufragen bzw. anzuregen, auch jene Gebäude zwischen der Süd-Ost-Grenze des Bebauungsplanumgriffs und dem Würmkanal mit in den Bebauungsplan aufzunehmen und damit zu legalisieren, wenn dies nicht ohnehin bereits auf anderer Grundlage erfolgt sein sollte.

### **Beschluss:**

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen und der erfolgten Ergänzungen sowie der Festlegung der Schalleistungspegel wird sichergestellt, dass im Bereich des Reinen Wohngebietes auf Münchner Stadtgebiet die Werte der TA-Lärm eingehalten werden. Die vorhandene Vorbelastung wurde dabei berücksichtigt.

Bezüglich der weiteren baulichen Entwicklung im Bereich der Siedlung am Burgfrieden beabsichtigt die Gemeinde Karlsfeld eine Legalisierung der Gesamtsituation zu erreichen; entsprechende städtebauliche Untersuchungen finden zurzeit statt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

### **9. SWM Infrastruktur GmbH, Schreiben vom 20.02.2012**

Die bestehenden Erdgasversorgungsanlagen liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs. Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich im südwestlichen Bereich und auf der Nordseite der privaten Straßenverkehrsfläche Am Burgfrieden Niederspannungsfreileitungen mit Masten und Verstrebungen, Stromanschlusskabel und Hausanschlusskasten für die Gebäude auf den Flurstücken 3734/24 und 3734/12 Gemarkung Karlsfeld sowie die Wasserversorgungsleitung DN 100 mit Unterflurhydranten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern muss zu den Erdgas- und Wasserleitungen ein seitlicher Mindestabstand von 1,5 m zu Hydranten von 2,0 m und Stromleitungen von 5,0 m eingehalten werden. Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand begonnen werden.

### **Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf den im Bebauungsplan bereits enthaltenen Hinweis Ziffer C 2.3 wird verwiesen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

10. *Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 09.02.2012*

Den beabsichtigten Planungen stehen prinzipiell keine Einwände entgegen. Die Ausweisung eines Gewerbe- und Mischgebietes ist ausdrücklich zu begrüßen. Positiv hervorzuheben ist auch die Entscheidung Einzelhandelseinrichtungen in beiden Gebieten auszuschließen. Es wird gebeten, auf den neu entstehenden Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes vor allem auch für kleine und mittelständische Betriebe durch bedarfsgerechte Parzellierung geeignete Voraussetzungen für eine Ansiedlung zu schaffen. Bezüglich der Weiterentwicklung des Mischgebietes ist sicherzustellen, dass dieses auch zukünftig nach seiner typischen Eigenart für das Wohnen und für nicht störende Gewerbe gleichermaßen offen steht im Sinne einer Gleichwertigkeit und Gleichgewichtung beider Nutzungen.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Realisierung der Baugebiete wird die Gemeinde darauf achten, dass der Gebietscharakter des Mischgebietes mit seinem typischen Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen gewahrt bleibt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

11. *HBE Handelsverband Bayern, Der Einzelhandel, Schreiben vom 30.01.2012*

Sowohl in den Gewerbegebieten GE 1 mit GE 3 als auch im Mischgebiet MI 1 und MI 2 sollen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen und damit vor allem die Ansiedlung von Betrieben mit innerstadtrelevanten Sortimenten verhindert werden. Begründet wird dies mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der „Neuen Mitte Karlsfeld“. Es liegen keine Informationen vor, die gegen den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben an diesem Standort sprechen. Vielmehr wird begrüßt, dass mit den Festsetzungen im Bebauungsplan stringent das Ziel einer starken Ortsmitte verfolgt wird.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen aufgrund der Stellungnahme nicht.

**Abstimmungsergebnis:**

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

12. DB Energie GmbH, Bahnstromleitungen, Schreiben vom 20.02.2012

12.1 Innerhalb des Verfahrensgebietes verläuft die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen von 2 x 30 m bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet werden muss. Maßgeblich ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse. Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen deshalb durch den jeweiligen Grundstückseigentümer der DB Energie zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben über NN-Höhen zwingend erforderlich.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromfernleitung Nr. 520, Karlsfeld - München-Ost ist mit ihrem Schutzstreifen von 2 x 30 m im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Zur Klarstellung wird Ziffer C 2 Hinweise durch Text folgendermaßen ergänzt: *„Über das Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1 verläuft in West-Ost-Richtung die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromfernleitung Nr. 520 Karlsfeld - München-Ost der DB Energie GmbH mit einer Frequenz von 16,7 Hz und einem beidseitigen Schutzstreifen von jeweils 30 m. Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen deshalb durch den jeweiligen Grundstückseigentümer der DB Energie zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden.“* Der bisherige Hinweis Ziffer C 2.2 wird gestrichen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

12.2 Für Gebäude, die innerhalb des gültigen Gefährdungsbereichs von 2 x 19,5 m (bezogen auf die Leitungsachse) liegen, gelten maximale Bauhöhen u.NN (einschließlich aller Aufbauten, wie Kamine, Dachständer, Antennen, Reklametafeln usw.). Für Bauwerke innerhalb des Gefährdungsbereichs ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude muss in diesem Bereich der DIN 4102 Teil 7 entsprechen.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Klarstellung werden folgende Festsetzungen und Hinweise ergänzt bzw. geändert: Festsetzung Ziffer B 3.2: *„Es werden folgende Höhenbezugspunkte zur Bestimmung der Höhenlage der fertig gestellten Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes festgesetzt (Angaben in m ü. NN): GE 1:489,85 m ü.*

*NN, GE 2:490,00 m ü. NN, MI 1: 490,45 m ü. NN, MI 2:490,30 m ü. NN. Abweichend dazu darf im Gewerbegebiet GE 1 im Bereich des Schutzstreifens von jeweils 30 m bezogen auf die Leitungssachse der Bahnstromfernleitung Nr. 520 das bestehende, natürliche Geländenniveau nicht verändert werden.“*

**Abstimmungsergebnis:**

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

12.3 Die Standsicherheit von Mast 1206 muss gewahrt bleiben. Im Radius von 9 m um die Mastmitte dürfen Abgrabungen, Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Bauungen und Bepflanzungen nicht durchgeführt werden. Das sich daran anschließende Gelände darf höchstens mit einer Neigung von 1:1,5 abgetragen werden.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Um die Sicherheitsanforderungen an den Mast Nr. 1206 in der Folge des Bebauungsplans gewährleisten zu können, wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 10 folgende Festsetzung ergänzt: *„Fläche, die von Bebauung und Bepflanzungen freizuhalten ist. Innerhalb dieser Fläche dürfen Abgrabungen, Aufschüttungen, Lagerungen von Stoffen und Materialien, Bauungen und Bepflanzungen nicht durchgeführt bzw. hergestellt werden.“*

**Abstimmungsergebnis:**

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

12.4 Die Zufahrt zu den Masten der Bahnstromleitung für Lkw muss jederzeit gewährleistet sein. Die im Erdboden befindliche Erdungsanlage von Mast 1206 darf nicht beschädigt werden. Eventuelle Anpassungsmaßnahmen an dieser Anlage gehen zu Lasten des Veranlassers.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Klarstellung wird Ziffer C 2 Hinweise durch Text folgendermaßen ergänzt: *„Die Zufahrt zu Mast 1206 der Bahnstromleitung muss für Lkw jederzeit gewährleistet sein. Die im Erdboden befindliche Erdungsanlage darf nicht beschädigt werden. Eventuelle Anpassungsmaßnahmen an dieser Anlage gehen zu Lasten des Veranlassers.“* Der bisherige Hinweis Ziffer C 2.2 wird gestrichen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

- 12.5 Änderungen am Geländeniveau (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien) dürfen im Schutzstreifen nicht durchgeführt werden. Unter den Leiterseilen muss mit Eisabwurf gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen. Einer Bepflanzung mit Bäumen kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher – ausgehend vom bestehenden Geländeniveau – in der Regel 3,5 m nicht überschreiten.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Klarstellung wird Ziffer C. 2 Hinweise durch Text folgendermaßen ergänzt: *„Änderungen am Geländeniveau (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien) dürfen im Schutzstreifen der Bahnstromleitung nicht durchgeführt werden. Unter den Leiterseilen muss mit Eisabwurf gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte oder indirekte Schäden werden von der DB Energie GmbH nicht übernommen. Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher – ausgehend vom bestehenden Geländeniveau – in der Regel 3,50 m nicht überschreiten.“* Der bisherige Hinweis Ziffer C 2.2 wird gestrichen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

- 12.6 Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 jeweils in der aktuellen Fassung. Die nach der 26. BImSchV im Anhang 2 genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke von 10 kV/m und magnetische Flussdichte von 300 µT (Effektivwerte für 16 2/3 Hz-Felder) werden für den Bereich, für den die Zustimmung zur Bebauung gegeben wird, bei weitem nicht erreicht. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen ist.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Klarstellung wird Ziffer C 2 Hinweise durch Text folgendermaßen ergänzt: *„Über das Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1 verläuft in West-Ost-Richtung die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromfernleitung Nr. 520 Karlsfeld - München-Ost der DB Energie GmbH mit einer Frequenz von 16,7 Hz und einem beidseitigen Schutzstreifen von jeweils 30 m. Im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Bahnstromleitung können elektrische Feldstärken zwischen ca. 2 kV/m bis 3 kV/m und magnetische Flussdichten zwischen 10 µT und 30 µT auftreten. In unmittelbarer Nähe zu Bahnstromleitungen ist mit einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräte zu rechnen.“* Der bisherige Hinweis Ziffer C 2.2 wird gestrichen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

- 12.7 Es wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch die Bahnstromleitung ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvoranfrage bei der DB Energie durchzuführen. Die endgültigen Baupläne sind anschließend der DB Energie vor Erstellung eines Bauwerkes zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen. Der Bauantrag muss einen amtlichen Lageplan mit dargestelltem Leitungsverlauf (Trassenachse mit Schutzstreifen und ggf. Maststandorte) sowie konkrete Angaben über die Lage und die NN-Höhen des geplanten Bauwerkes beinhalten.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Klarstellung wird Ziffer C 2 Hinweise durch Text folgendermaßen ergänzt: „*Es wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch die Bahnstromleitung ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvoranfrage bei der DB Energie durchzuführen. Die endgültigen Baupläne sind anschließend der DB Energie vor Erstellung eines Bauwerkes zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen.*“ Der bisherige Hinweis Ziffer C 2.2 wird gestrichen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**13. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 30.01.2012**

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden. Sollten im Planungsbereich Verkehrswege in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden entwidmet werden, wird gebeten mit der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH gesondert in Verbindung zu treten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, ist die Deutsche Telekom auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen.

**Beschluss:**

Die geschilderten Sachverhalte betreffen ausschließlich den späteren Bauvollzug und umfassen keine Regelungsgegenstände der verbindlichen Bauleitplanung. Verkehrswege, in denen Anlagen der Deutschen Telekom liegen werden in der Folge des Bebauungsplans Nr. 85 nicht entwidmet. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**14. E.ON Bayern AG Netzcenter Unterschleißheim, Schreiben vom 14.02.2012**

Im überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der E.ON Bayern AG. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Die bestehende Wohnbebauung „Am Burgfrieden“ wird momentan noch von den Stadtwerken München versorgt.

**Beschluss:**

In der Folge des Bebauungsplans Nr. 85 werden der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb von Versorgungseinrichtungen der E.ON Bayern AG nicht beeinträchtigt. Auf den Hinweis Ziffer C 2.3 wird verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**15. Freiwillige Feuerwehr Karlsfeld, Schreiben vom 28.01.2012**

Seitens der Freiwilligen Feuerwehr Karlsfeld bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Planaufstellung in vorliegender Form. Im Rahmen der Planung sind die bestehenden brandschutztechnischen Vorschriften, Richtlinien, DIN-Normen usw. zu beachten.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich ist festzustellen, dass nach Art. 1 Abs. 1 und 2 Bayerisches Feuerwehrgesetz der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen unabhängig von etwaigen Bauleitplanverfahren eine gemeindliche Pflichtaufgabe darstellen. Zudem erfolgt die verkehrstechnische Anbindung des neuen Gewerbe- und Mischgebietes über bereits vorhandene Erschließungsstraßen, die für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr ausreichend dimensioniert sind und alle erforderlichen Anlagen zur Löschwasserversorgung bereits

aufweisen. Vorsorglich ist im Bebauungsplan dennoch unter Ziffer C 2.1 ein entsprechender Hinweis auf die Belange des Brandschutzes, insbesondere auf Abschnitt V der BayBO (Rettungswege, Öffnungen, Umwehungen) enthalten. Die darüber hinaus vorgebrachten Anregungen sind nicht durch die verbindliche Bauleitplanung zu regeln, sondern erst im Bauvollzug im Rahmen von Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen und zu behandeln.

**Abstimmungsergebnis:**

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

16. Eigentümergeinschaft, Bürger A, Karlsfeld, Schreiben vom 16.02.2012

Es wird um Gleichbehandlung mit anderen Grundstückseigentümern bezüglich der Wohnbebauung gebeten (Fl. Nrn. 3734/2 und 3734/6).

**Beschluss:**

Im Nordwesten der Mischgebietsflächen wirken infolge der vorgegebenen Emissionskontingente des westlich benachbarten Bebauungsplangebietes Nr. 70 (Gewerbegebiet V) Geräuschmissionen ein, die teilweise Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zur Folge haben. Die schalltechnische Untersuchung gelangt deshalb zu dem Ergebnis, dass auf den Flurstücken Nr. 3734, 3734/2 und 3734/6 die Errichtung von Wohnnutzungen in der Folge des Bebauungsplans ausgeschlossen ist. Mit Verweis auf das im Bebauungsplanaufstellungsverfahren zu beachtende Vorsorgeprinzip wird deshalb auf der Grundlage des § 1 BauNVO eine entsprechende Modifikation der abstrakten Baugebietsart MI vorgenommen, durch die sowohl den spezifischen Randbedingungen der örtlichen städtebaulichen Situation Rechnung getragen als auch den von der Gemeinde angestrebten Zielrichtungen der städtebaulichen Entwicklung hinreichend Beachtung geschenkt wird. Die Einschränkung der Wohnnutzung im Mischgebiet ist insoweit abwägungs- und sachgerecht. Im Weiteren wird auf den Sachvortrag und den Beschlussvorschlag zu 4.1 verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

17. *Bürgerin B, Karlsfeld, Schreiben vom 18.02.2012*

Es wäre für die Naherholung der Karlsfelder Bürger wünschenswert, wenn es eine durchgehende (Fuß-) Wegeverbindung vom Burgfrieden nach Norden bis zum Wasserwerk gäbe, damit zukünftig Rundgänge möglich sind.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine derartige Wegeverbindung wird grundsätzlich auch von der Gemeinde begrüßt, weshalb im Konzept zum Bebauungsplan Nr. 85 ein Fuß- und Radwegenetz vorgesehen ist, das sowohl eine Anbindung zum Würmkanal, als auch nach Norden zur Fl. Nr. 3736 hat, die auf dem Gebiet der Landeshauptstadt München liegt. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen aufgrund der Stellungnahme nicht.

Die Durchgängigkeit einer Verbindung wird überprüft.

**Abstimmungsergebnis:**

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

18. *Bürgerin C, Karlsfeld, Schreiben vom 27.02.2012*

Es wird gebeten, den Bebauungsplan in seiner Flächenaufteilung so zu modifizieren, dass die ansässige Firma Artdeco mit ihren Erweiterungsvorhaben dort bauen kann. So könnte die Firma nochmals in Verhandlungen treten und einen erfolgreichen Abschluss erreichen. Die Nähe zum Stammhaus in der Gaußstraße spricht für diesen Standort. Dazu kommt die vorhandene Verkehrsanbindung und Infrastruktur. Die Überlegung der Gemeinde, der Firma Artdeco für Erweiterungszwecke ein Grundstück an der Hochstraße anzubieten und dafür unter diesem Vorwand extra ein neues Gewerbegebiet in fast dreifacher Größe ausweisen zu wollen, wird als sehr negativ für die Gemeindeentwicklung gesehen.

**Beschluss:**

Der Bebauungsplan Nr. 85 ist eine sog. Angebotsplanung und hat keine, auf ein bestimmtes Vorhaben bezogene Planungsziele zum Inhalt. Dennoch wird die Planung im Bereich der Grundstücke Flur-Nr. 3735 und 3735/1 so geändert, dass durch den Wegfall der vom bestehenden Kreisverkehrsplatz aus nach Süden abzweigenden Stichstraße und die Reduzierung der öffentlichen Grünflächen in der Planfolge ein zusammenhängendes Baugrundstück mit einer Fläche von ca. 14.200 m<sup>2</sup> entstehen kann, das ggf. auch für die Ansiedlung der Firma Artdeco geeignet ist, sofern es den Nutzungsanforderungen und -bedürfnissen dieses Unternehmens entspricht. Eine Parzellierung des Grundstückes für mehrere kleinere mittlere Betriebe ist in der Planfolge dann allerdings nur noch in einem eingeschränkten Umfang machbar, da der östliche Grundstücksteil nur direkt vom bestehenden Kreisverkehrsplatz aus erschlossen werden kann. Die planungsrechtliche Sicherung von Gewerbestandorten in anderen Gemeindeteilen ist im Übrigen nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Unabhängig von den Planinhalten und Planungszielen des Bebauungsplans Nr. 85 behält sich die Gemeinde vor im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit auch andere Gewerbestandorte planungsrechtlich zu sichern, sofern es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie die wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnisse der Gemeinde erfordern.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**19. Bürgerin D, Karlsfeld, Schreiben vom 27.02.2012**

Der Bebauungsplan sollte zum Vorteil für die Gemeinde nochmals gründlich überdacht werden, da sich hier eine Möglichkeit für die Ansiedlung von Artdeco ergibt und die überaus negative Planung an der Hochstraße vermieden werden könnte. Es erfolgt eine Aufzählung der negativen Folgen für Karlsfeld bei der Ausweisung des Gewerbegebietes an der Hochstraße. Nur, wenn es die einzige Möglichkeit wäre, Artdeco in Karlsfeld zu halten, wäre diese Ausweisung vertretbar. Artdeco wäre ja grundsätzlich mit dem Areal am Burgfrieden zufrieden gewesen, wenn genügend Platz (2 ha) zur Verfügung stünde. Durch die Nähe zum Stammhaus ergäben sich viele Vorteile.

1. Man müsste die Fläche besser aufteilen: Erhält Artdeco das ganze Gebiet, ist die Stichstraße nicht nötig; der südliche Fahrradweg könnte im östlichen Teil auch schmaler gehalten werden; die Grünfläche könnte im Osten weiter reduziert und die Fahrradwege müssten verlegt werden, dennoch könnte die Vernetzung erhalten werden.
2. Auch die Fläche an der Hochstraße ist länglich.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan Nr. 85 ist eine sog. Angebotsplanung und hat keine, auf ein bestimmtes Vorhaben bezogene Planungsziele zum Inhalt. Dennoch wird die Planung im Bereich der Grundstücke Flur-Nr. 3735 und 3735/1 so geändert, dass durch den Wegfall der vom bestehenden Kreisverkehrsplatz aus nach Süden abzweigenden Stichstraße und die Reduzierung der öffentlichen Grünflächen in der Planfolge ein zusammenhängendes Baugrundstück mit einer Fläche von ca. 14.200 m<sup>2</sup> entstehen kann, das ggf. auch für die Ansiedlung der Firma Artdeco geeignet ist, sofern es den Nutzungsanforderungen und -bedürfnissen dieses Unternehmens entspricht. Eine Parzellierung des Grundstückes für mehrere kleinere mittlere Betriebe ist in der Planfolge dann allerdings nur noch in einem eingeschränkten Umfang machbar, da der östliche Grundstücksteil nur direkt vom bestehenden Kreisverkehrsplatz aus erschlossen werden kann. Die planungsrechtliche Sicherung von Gewerbebeständen in anderen Gemeindeteilen ist im Übrigen nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Unabhängig von den Planinhalten und Planungszielen des Bebauungsplans Nr. 85 behält sich die Gemeinde vor im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit auch andere Gewerbebestände planungsrechtlich zu sichern, sofern es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie die wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnisse der Gemeinde erfordern.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Beschluss:**

Der Bauausschuss billigt den Bebauungsplanentwurf i.d.F.v. 25.07.2012 mit den oben aufgeführten Änderungen.

Die Verwaltung wird beauftragt die öffentliche Auslegung durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL.-Nr. 6102.2

**Bau- und Werkausschuss****25. Juli 2012****Nr. 068/2012****Status: Öffentlich****Niederschriftauszug**

**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen und 4 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1043/1, Gemarkung Karlsfeld, Ackerstraße 10**

**Sachverhalt:**

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB.

Das Grundstück ist derzeit bebaut. Anstelle des Bestandes soll ein Doppelhaus mit 2 Garagen und 4 Stellplätzen errichtet werden. Das Haus (E +1) hat eine Hauptgrundfläche von 14,00 m auf 12,00 m und eine Wand- / Firsthöhe von 6,57 m / 10,18 m sowie ein Walmdach mit 31° Dachneigung.

Die umliegende Bebauung ist sehr uneinheitlich geprägt; das Vorhaben fügt sich in die vorhandene Bebauung ein, auch wenn die Firsthöhe eher im oberen Bereich liegt.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Bau- und Werkausschuss**  
**25. Juli 2012**  
**Nr. 069/2012**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen und Doppelcarport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1076/10, Gemarkung Karlsfeld, Birkenstraße 4 a**

### Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB.

Das Grundstück ist derzeit bebaut. Anstelle des Bestandes soll ein Doppelhaus mit 2 Garagen und einem Doppelcarport errichtet werden. Das Haus (E +I) hat eine Hauptgrundfläche von 10,35 m auf 15,74 m und eine Wand- / Firsthöhe von 6,20 m / 7,90 m sowie ein Satteldach mit 18 ° Dachneigung.

Der Umgebungsbereich ist eher einheitlich geprägt. Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein.

### Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen und Doppelcarport wird erteilt.

### Abstimmungsergebnis:

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