

| |
|----------------------|
| NIEDERSCHRIFT |
|----------------------|

Gremium: **Gemeinde Karlsfeld**
 Bau- und Werkausschuss Nr. 15

Sitzung am: **Mittwoch, 9. November 2011**

Sitzungsraum: **Rathaus, Großer Sitzungssaal**

Sitzungsbeginn: **18:00 Uhr**

Sitzungsende: **21:00 Uhr**

Status: **Öffentliche Sitzung**

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Bau- und Werkausschusssitzung vom 19.10.2011
2. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97A "östlich der Münchner Straße / Krenmoosstraße"
 - Behandlung der während des Verfahrens nach § 3 Abs.2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
 - Satzungsbeschluss
3. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97B "östlich der Münchner Straße / Gartenstraße"
 - Behandlung der während des Verfahrens nach § 3 Abs.2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
 - Satzungsbeschluss - Empfehlung an den Gemeinderat
4. Neuer Flächennutzungsplan Karlsfeld, Ausweisung von Gewerbeflächen im Bereich Hochstraße / Bajuwarenstraße
Änderungsbeschluss - Empfehlung an den Gemeinderat
5. Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Gewerbegebiet Hochstraße / Bajuwarenstraße
Aufstellungsbeschluss - Empfehlung an den Gemeinderat
6. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Gesundheitszentrums auf dem Grundstück Fl.-Nr. 705, Gemarkung Karlsfeld, Münchner Straße 187;
7. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 749/15, Gemarkung Karlsfeld, Ballaufstraße 7b;
8. Bekanntgaben und Anfragen

Bau- und Werkausschuss
9. November 2011
Nr. 161/2011
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der letzten Bau- und Werkausschusssitzung vom 19.10.2011

Beschluss:

Die Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom 19.10.2011 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

Bau- und Werkausschuss
9. November 2011
Nr. 162/2011
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97A "östlich der Münchner Straße / Krenmoosstraße"

- **Behandlung der während des Verfahrens nach § 3 Abs.2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld hat in öffentlicher Sitzung am 24.05.2007 und 25.02.2010 die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 97A beschlossen und gleichzeitig das weitere Verfahren auf den Bauausschuss delegiert.

In der Zeit vom 21.09.2011 bis 24.10.2011 wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. BauGB durchgeführt. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Anregungen haben vorgebracht:

- Regierung von Oberbayern, Schr. v. 26.09.2011
- Wasserwirtschaftsamt München, Schr. v. 04.10.2011
- Staatliches Bauamt Freising, Schr. v. 27.09.2011
- Katholisches Pfarramt St. Anna, Schr. v. 23.10.2011
- Erzbischöfliches Ordinariat, Schr. v. 21.10.2011
- Industrie und Handelskammer, Schr. v. 14.10.2011
- Karlsfelder Bürger Schr. 20.10.2011
- Kanzlei Wagensonner, Luhmann, Breitfeld, Helm, Rechtsanwälte, Schr. v. 24.10.2011

Keine Anregungen bzw. Äußerungen haben vorgebracht:

- Landratsamt Dachau, Schr. v. 17.10.2011
- Vermessungsamt Dachau, Schr. v. 21.10.2011
- Regionaler Planungsverband
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
- E.ON Bayern AG
- E.ON Netz GmbH
- Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
- SWM Infrastruktur GmbH
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Handelsverband Bayern, Der Einzelhandel
- Deutscher Gewerbeverband

- DB Energie GmbH, Bahnstromleitungen
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- Kreisbrandrat im Landkreis Dachau
- Freiwillige Feuerwehr Karlsfeld

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

Zu dem Vorhaben ist bereits mit Schreiben vom 21.07.2010 Stellung genommen worden und es wurde unter der Voraussetzung, dass im Plangebiet hinsichtlich des vorgesehenen Einzelhandels eindeutige Festlegungen getroffen werden, die LEP B II 1.2.2 Z entsprechen, keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. In den Festsetzungen wird nunmehr nur noch kleinflächiger Einzelhandel bis maximal 400 m² Verkaufsfläche zugelassen, die Begründung ist entsprechend ergänzt. Die Planungen stehen somit den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Es wird allerdings ausdrücklich bedauert, dass keinerlei Aussagen hinsichtlich einer Erstellung der Gebäude, die in ihrer Energieeffizienz über den gesetzlich vorgeschriebenen Rahmen hinausgeht, getroffen werden sollen.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht und die Gemeinde auch weiterhin aus der städtebaulichen Situation heraus keinen Anlass für eine Regelung zur Energieeffizienz sieht, sind Änderungen oder Ergänzungen der Planung durch die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern nicht veranlasst. Es wird darauf hingewiesen, dass vorgesehen ist das geplante Vorhaben Gesundheitszentrum an die Fernwärmeversorgung der Gemeinde Karlsfeld anzuschließen.

Abstimmungsergebnis:

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

2. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 04.10.2011

2.1 Grundwasser

Die Erkundung des Grundwassers obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangsichtwasser sichern muss. Im Gemeindegebiet Karlsfeld muss mit sehr hohen Grundwasserständen gerechnet werden. Es ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss. Dafür ist vorab beim Landratsamt Dachau eine entsprechende, wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. Art. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) BayWG einzuholen.

Beschluss:

Auf die im Plangebiet herrschende Grundwassersituation wird unter Ziffer C 2.8 und C 2.9 der Planzeichnung hingewiesen. Da der Vollzug der Bestimmungen des BayWG nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung ist, sind Änderungen oder Ergänzungen der Planung durch die in der Stellungnahme vorgetragene Sachverhalte nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

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

2.2 Altlastenverdachtsflächen

Ob im Bereich des Bebauungsplans Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), aufgeführt sind, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht, ist bei der zuständigen Bodenschutzbehörde dem LRA Dachau zu erfragen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen.

Beschluss:

Das Altlastenkataster enthält für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Eintragungen. Da sich der übrige Inhalt der Stellungnahme nicht auf einen Regelungsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung bezieht, sondern auf eine allgemeingültige Rechtsbestimmung, die insbesondere den Bauvollzug betrifft, sind Änderungen oder Ergänzungen der Planung durch die Stellungnahme nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

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

2.3 Niederschlagswasser

Die Festsetzung 6.4, wie sie im Bebauungsplan Nr. 97B gemacht wurde, fehlt. Es wird gebeten dies zu überprüfen und ggf. zu ergänzen.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die fehlende Regelung wird als redaktionelle Änderung ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

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

2.4 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan kann unter Beachtung der genannten Auflagen befürwortet werden. Es wird gebeten, dem Wasserwirtschaftsamt nach Abschluss des Verfahrens eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplans zu übermitteln.

Beschluss:

Nach Abschluss des Verfahrens erhält das Wasserwirtschaftsamt München eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Abstimmungsergebnis:

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

3. Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 27.09.2011

Seitens des Fachbereichs Hochbau bestehen keine Einwände. Seitens des Fachbereichs Straßenbau bestehen keine Einwände, wenn nachfolgende Punkte beachtet werden:
Beim Bauamt bestehen für den Bereich keine Ausbauabsichten.

3.1 Erschließung, bestehende Situation

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet befindet sich innerhalb der, der Erschließung der Grundstücke dienenden Teile der Ortsdurchfahrt von Karlsfeld an der B 304 im Bereich Münchner Straße / Ecke Krenmoosstraße. Wie in der Stellungnahme vom 09.08.2010 bereits enthalten, erfolgt nochmals eine genaue Schilderung der derzeit bestehenden sowie der neuen Erschließungssituation.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die in der Stellungnahme vorgetragene Sachverhalte wurden bereits als Ergebnis des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB im Abschnitt 4.5 der Begründung ergänzt, so dass weitergehende Änderungen oder Ergänzungen der Planung durch den Inhalt der Stellungnahme nicht veranlasst sind.

Abstimmungsergebnis:

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

3.2 Neue Einfahrt

Die neue Einfahrt bzw. Ausfahrt zur B 304 ist spätestens bis zur Bauabnahme auf die gesamte Länge und Breite ausreichend zu befestigen und mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag zu versehen.

Beschluss:

Die vorgetragenen Sachverhalte betreffen den Bauvollzug und sind keine Regelungsgegenstände der verbindlichen Bauleitplanung. Änderungen oder Ergänzungen sind infolgedessen nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

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

3.3 Weitere Zufahrten

Weitere Zufahrten und Zugänge zur B 304 sind nicht gestattet. Dies ist in die Satzung des Bebauungsplans aufzunehmen.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Grundstücksein- und -ausfahrtsbereiche sind im Bebauungsplan unter Festsetzung Ziffer B 5.5 verbindlich geregelt. Es ist auch geregelt, dass weitere Zugänge oder Zufahrten von privaten Grundstücken zur Münchner Straße (Bundesstraße B 304) nicht zulässig sind. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind somit nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

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

3.4 Kostentragung

Für die Erschließungen und baulichen Umgestaltungen im Zuge der B 304 hat die Kommune vor Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplans den Abschluss einer Vereinbarung beim Bauamt zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich. Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche und sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Bebauungsgebietes. Die Kommune hat der Straßenbauverwaltung die evtl. entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten durch Zahlung eines einmaligen Ablösebetrages zu ersetzen.

Beschluss:

Die vorgetragenen Sachverhalte sind keine Regelungsgegenstände der verbindlichen Bauleitplanung, so dass Änderungen oder Ergänzungen der Planung nicht veranlasst sind. Bzgl. der erforderlichen Umgestaltung im Straßenbereich wird eine entsprechende Vereinbarung abgeschlossen.

Abstimmungsergebnis:

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

3.5 Entwässerung, Bepflanzung

Die Entwässerung der Einmündungsflächen muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der B 304 zufließen kann. Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Kommune die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Neue Bäume dürfen nur mit einem Mindestabstand von 4,5 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden. Anpflanzungen bzw. Beseitigungen von Anpflanzungen entlang der B 304 sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt vorzunehmen.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die geschilderten Sachverhalte beziehen sich auf den Bauvollzug. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

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

3.6 Lärmschutz

Die für die Bemessung von Immissionseinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln. Auf die von der Bundesstraße ausgehenden Emissionen wird ausdrücklich hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Immissionsschutzes, insbesondere die negativen Auswirkungen des Verkehrslärms haben hinreichend Beachtung im Planvorhaben gefunden. Auf die Ergebnisse der Fachgutachten und die daraus resultierenden Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan wird verwiesen. Auf die Begründung Punkt 4.2 wird verwiesen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind durch den Inhalt der Stellungnahme nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

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

3.7 Geh- und Radwege

Rechtsseitig entlang der B 304 verläuft ein gemeinsamer gegenläufiger Geh- und Radweg, welcher abschnittsweise durch einen Trenn- bzw. Grünstreifen von der B 304 abgesetzt ist. Durch die Nutzungsänderung des Bauleitplangebietes und dem somit steigenden Verkehrsaufkommen, ist im Aus- bzw. Einfahrtsbereich zur B 304 über den Geh- und Radweg eine entsprechende Kennzeichnung der Rad- und Fußgängerquerungen erforderlich. Diese soll die Verkehrssicherheit erhöhen und den Autofahrer auf den vorfahrtsberechtigten Radfahrer / Fußgänger hinweisen.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, bezieht sich allerdings auf den Bauvollzug und nicht auf Regelungsgegenstände der verbindlichen Bauleitplanung, so dass Änderungen oder Ergänzungen der Planung nicht veranlasst sind. Es wird darauf hingewiesen, dass in Abstimmung mit dem Straßenbauamt eine entsprechende Umbauplanung in diesem Bereich durchgeführt wird.

Abstimmungsergebnis:

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

3.8 Werbung

Um die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht zu beeinträchtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. mit § 33 StVO), sollten werbende oder sonstige Hinweisschilder, wie in der Begründung beschrieben, nur im geringfügigen Umfang zugelassen werden. Die Werbung hat ausschließlich am Ort der Leistung zu erfolgen. Von Werbeanlagen im Geh- und Radwegbereich bzw. im Bereich von Ein- und Ausfahrten ist abzusehen.

Beschluss:

Auf die unter Ziffer B 6 getroffenen Festsetzungen zu Werbeanlagen sowie die in der Begründung dazu enthaltenen Erläuterungen wird verwiesen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

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

4. Katholisches Pfarramt St. Anna, Schreiben vom 23.10.2011

4.1

Es wird bedauert, dass die mit Schreiben vom 12.08.2010 vorgetragene Bedenken und Anregungen abgelehnt wurden. Diese werden durch das neuerliche Schreiben aufrechterhalten. Insbesondere lässt das geplante viergeschoßige Gesundheitszentrum einen ausreichenden Blickwinkel auf die St. Anna Kirche von der Allacher Straße und der Münchner Straße nicht zu. Die zulässige Wandhöhe von 16 m überschreitet die bisherigen Wandhöhen in der Münchner Straße (zwischen 7 m und 11,6 m) ausgerechnet vor der Pfarrkirche in einem unverhältnismäßigen Umfang. Das Gebäude sollte lediglich mit drei Geschoßen errichtet und weiter nach Norden geschoben werden, um den Blickwinkel auf die Kirche zu vergrößern.

Die Wandhöhe von 16 m und die Baulinie auf dem Sparkassengelände entlang der Krenmoosstraße sind weder verhältnismäßig noch berücksichtigen sie die unmittelbare Nachbarschaft der umliegenden Gebäude und der Pfarrkirche und behindern noch zusätzlich die Autofahrer, die aus dem Gesundheitszentrum auf die Krenmoosstraße fahren.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auch die Wiederholung der bereits bekannten Argumente bringt keine Erkenntnisse, die zu einer Neubewertung der Sachlage führen. Auf die bereits gefassten Beschlüsse sowie die Begründung des Bebauungsplans, in der die Planungsziele ausführlich dargelegt sind, wird verwiesen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

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

5. Erzbischöfliches Ordinariat, Pastorale Planungsstelle, Schreiben vom 21.10.2011

Aus städtebaulicher Sicht wird es nach wie vor für wichtig erachtet, die vorhandenen Blickbeziehungen auf die Pfarrkirche möglichst zu erhalten und wenn möglich noch zu stärken. Ein massiver, durchgehend 16 m hoher Baukörper ist nicht gerechtfertigt, da in der Nachbarschaft (z.B. Vitalcenter) die Gebäude eine Wandhöhe von 11,5 m bis maximal 15 m aufweisen und dadurch aufgelockert werden, dass zu den Seitenstraßen hin die Bebauung jeweils herunter genommen wird. Hierdurch werden geschlossene Riegel vermieden und der Verkehr auf der Münchner Straße entschleunigt. Durch einen durchgehend 16 m hohen Riegel wird die Schneisenwirkung der Münchner Straße verstärkt. Ein aufgelockerter Baukörper, wie der des Vitalcenters ist sicher aus Lärmschutzgründen für die rückliegenden Gebäude ausreichend und für Karlsfeld verträglicher. Das städtebauliche Ziel der Gemeinde, nämlich eine „Neuordnung der Bebauung entlang der Münchner Straße, verbunden mit einer Verringerung der Verkehrslärmeinwirkungen auf die dahinter liegenden Grundstücke“ könnte auch durch eine weniger hohe Bebauung erreicht werden. Es wird deshalb erneut für einen aufgelockerten Baukörper mit Erhalt der bestehenden und für die Identitätsbildung wichtigen Sichtbeziehungen auf das Kirchengebäude plädiert.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auch die Wiederholung der bereits bekannten Argumente bringt keine Erkenntnisse, die zu einer Neubewertung der

Sachlage führen. Auf die Begründung zum Bebauungsplan, in der die planerischen Zielsetzungen der Gemeinde ausführlich erläutert sind, wird ebenso verwiesen, wie auf die bereits gefassten Beschlüsse. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind insoweit durch die Inhalte der Stellungnahme nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

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

6. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Schr. v. 14.10.2011

Es besteht grundsätzlich Einverständnis mit der Sondergebietsausweisung. Laut Frau Hotzan beträgt die Gesamtverkaufsfläche der Läden 1.500 m², dies sollte in den Festsetzungen aufgenommen werden.

Beschluss:

Es wird darauf hingewiesen, dass in dem Telefongespräch zwischen der IHK und der Gemeindeverwaltung bzgl. der Verkaufsfläche des SO 2 darüber gesprochen wurde, dass im Erdgeschoss ca. 1.500 m² Verkaufsfläche verwirklicht werden könnten und wahrscheinlich in den Obergeschossen keine Verkaufsflächen entstehen werden. Dabei handelt es sich natürlich nicht um eine Festlegung sondern um eine Prognose. Die im SO 2 zulässigen Nutzungen sind bewusst hinsichtlich der Sortimente nicht beschränkt worden, jedoch hinsichtlich der einzeln maximal zulässigen Verkaufsfläche von 400 m². Eine Festlegung der max. zulässigen Verkaufsfläche ist jedoch nicht beabsichtigt.

Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind insoweit durch die Inhalte der Stellungnahme nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

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

7. Karlsfelder Bürger Schr. v. 20.10.2011

Es wird Widerspruch gegen die veröffentlichten Entwürfe der Bebauungspläne Nr. 97A und 97B eingelegt.

Die vorgelegten Entwürfe der Bebauungspläne verstoßen gegen die Beschlüsse der Gemeinderatssitzung zur Luftreinhaltung vom 31.07.2008. Dort wird ausgeführt:

Im Rahmen der städtebaulichen Planungen entlang der Münchner Straße sollen folgende Zielvorstellungen entwickelt werden:

- Abrücken der Neubebauung an der B 304, so dass eine doppelseitige Allee auf beiden Straßenseiten entstehen kann.
- Querende Grünvernetzung über die B 304 sowie Vernetzung des großen Grünzuges „Karlsfelder See – Waldschwaigsee“

- Sofern durch Schallschutzanforderungen keine anderen Notwendigkeiten bestehen, soll eine möglichst offen Bauweise mit dazwischen liegenden Grünstrukturen realisiert werden.

In den Planungsunterlagen für die beiden o. g. Bebauungspläne ist die Vorbelastung der Luft entlang der Münchner Straße nicht ausreichend berücksichtigt.

Aufgrund der bereits vor Jahren festgestellten Grenzwertüberschreitungen an NO_x und Feinstaub im Gemeindebereich an der B 304 widerspricht die geplante Bebauung dem bereits veröffentlichten Entwurf des Luftreinhalteplanes (3. Fortschreibung unter Beteiligung des Umlandes) und den Protokollen der Immissionsmessungen an der Münchner Straße.

Es ist daher zu befürchten, dass das bereits vorhandene Überschreitungsgebiet durch die zusätzliche Bebauung erheblich vergrößert wird.

Beschluss:

Im Rahmen der 3. Fortschreibung des Luftreinhalteplans München "Kooperation für gute Luft" hat sich die Gemeinde Karlsfeld auf freiwilliger Basis mit Ideen und Vorschlägen im eigenen kommunalen Bereich beteiligt. Im Rahmen der Gemeinderatssitzung am 29.09.2011 hat sich das Gremium dafür ausgesprochen den bestehenden Maßnahmenkatalog für Karlsfeld beizubehalten.

Aus städtebaulichen Gründen, wie auch in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, hat sich die Gemeinde Karlsfeld jedoch dafür entschieden entlang der Münchner Straße in dem Bereich zwischen Gartenstraße und Krenmoosstraße eine die Straße begleitende Bebauung festzulegen durch Festsetzung einer Baulinie. Die Münchner Straße soll in diesem Bereich räumlich baulich gefasst werden. Eine doppelreihige Allee ist aufgrund der Vielzahl an Sparten, die sich zwischen Bebauung und Münchner Straße befinden, nicht möglich. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Planung seitens des Technischen Umweltschutzes empfohlen eine möglichst geschlossene Bebauung entlang der Münchner Straße vorzusehen zum Schutz der hinterliegenden Bebauung vor dem Verkehrslärm der B 304.

Es ist unstrittig, dass durch die Vorhaben entlang der Münchner Straße die Verkehrszahlen in diesem Bereich zunehmen werden, es handelt sich im Vergleich der Gesamtbelastung jedoch nur um einen geringen prozentualen Zuwachs. Dieser kann nach Auffassung der Gemeinde vernachlässigt werden, insbesondere im Hinblick darauf, dass die Gemeinde Karlsfeld einige der anvisierten Maßnahmen, wie z.B. Inbetriebnahme des Biomasseheizkraftwerkes oder Solaranlagen auf gemeindlichen Dächern umgesetzt hat, die zu einer Verbesserung der Gesamtsituation in der Gemeinde Karlsfeld beitragen.

Abstimmungsergebnis:

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

8. Kanzlei Wagensonner, Luhmann, Breitfeld, Helm, Rechtsanwälte für GEG Grundstücksentwicklungs GmbH, Hamburg, Schreiben vom 24.10.2011

Den Mitglieder des Bauausschusses liegt die komplette Stellungnahme in Kopie vor.

Vorliegend wird der Inhalt des Schreibens zusammengefasst.

Die GEG lässt vortragen, dass sie Eigentümerin des Grundstücks FINr. 727/4 ist, welches in unmittelbarer Nähe des Plangebiets gelegen ist und durch rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 83A "Neue Mitte Karlsfeld" überplant ist.

Sie trägt vor, dass ihr der Bebauungsplan Nr. 83A es ermögliche, eine Geschossfläche von insgesamt 29.300 m² in den vier Kerngebieten zu realisieren. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans gliedere sich dies in 7.500 m² Wohnnutzung und 21.800 m² Einzelhandel und Gewerbe auf.

Gegen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 97A trägt sie folgendes vor:

A)

Die Planung sei nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, da sie im Widerspruch zum Konzept des Bebauungsplans Nr. 83A stehe. Sie geht insbesondere darauf ein, dass nach den Zielvorstellungen der Gemeinde Karlsfeld die Bebauungspläne Nr. 97A und 97B in einem engen sachlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 83A „Neue Mitte Karlsfeld“ stehen und sich die Bebauungspläne hinsichtlich der zugelassenen Nutzungen inhaltlich ergänzen sollen.

Gegen diese Zielvorstellung der Gemeinde wendet sich der maßgebliche Vortrag der GEG. Sie trägt vor, die Nutzungen im Bebauungsplan 97A würden die Zentrumsschutzfunktion der Neuen Mitte nicht ergänzen, sondern deren Realisierung verhindern. Sie befürchtet, dass im Bereich des Bebauungsplans Nr. 97A ein eigenes Zentrum entstehen könnte, welches der Neuen Mitte Konkurrenz macht. Dies ergebe sich nach der Argumentation der GEG insbesondere daraus, dass im Bebauungsplan Nr. 97A im SO 2 Läden mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m² zugelassen werden, ohne dass eine Sortimentsbeschränkung aufgenommen werde.

Beschluss:

Der Argumentation der GEG ist zunächst entgegenzuhalten, dass die angesprochenen Befürchtungen, es könne ein Zentrum durch die Nutzungen im Bebauungsplan Nr. 97A entstehen, welches in Konkurrenz zum geplanten Zentrum in der Neuen Mitte treten kann, einzig und allein auf Behauptungen beruhen, die nicht belegt sind. Zudem ist festzuhalten, dass die im Bebauungsplan Nr. 97A vorhandenen Bauflächen für Einzelhandelsnutzungen so dimensioniert sind, dass die Gefahr einer Zentrenbildung nicht nachvollzogen werden kann. Im SO 1 ist die Errichtung eines Ärztezentrums mit ergänzenden medizinischen Bedarfsläden vorgesehen. Die Verkaufsfläche dieser Läden und die Sortimente sind im Bebauungsplan entsprechend begrenzt. Somit können die möglichen Nutzungen im Bebauungsplan Nr. 83A überhaupt keine Konkurrenz machen.

Die im SO 2 zulässigen Nutzungen sind bewusst hinsichtlich der Sortimente nicht beschränkt worden, jedoch hinsichtlich der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 400 m². Im SO 2 ist die Verwirklichung einer maximalen Geschossfläche von 2.780 m² möglich. Somit bietet dieses Gebiet allein durch seine geringe Größe überhaupt keinen Anhaltspunkt für die Entstehung eines neuen Zentrums.

Darüber hinaus sei bemerkt, dass es der Gemeinde Karlsfeld nicht verwehrt wäre, über die bestehenden und geplanten Zentren hinaus neue Zentren festzulegen bzw. die Ausdehnung von Zentren zu ändern. Diese grundsätzliche Überlegung spielt jedoch für den Bebauungsplan Nr. 97A keine Rolle.

Soweit die GEG weiter anführt, dass sich bei der Planung zum Bebauungsplan Nr. 97A um eine nachgeschobene Teilplanung zum Bebauungsplan Nr. 83A handelt, ist dem zu widersprechen.

Bei der Planung zum Bebauungsplan Nr. 97A handelt es sich um eine eigenständige Planung, die für sich allein funktionsfähig ist. Die Planung ist nicht auf die Realisierung der Nutzungen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 83A angewiesen, genauso wie die Realisierung des Bebauungsplans nicht von den Nutzungen im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans abhängt. Hier missversteht die GEG die Intension der Gemeinde Karlsfeld, an dieser Stelle

spezialisierte Nutzungen zu schaffen, die insgesamt die Attraktivität des Gebietes stärken sollen.

Abstimmungsergebnis:

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

B)

Weiter wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Planung um eine so genannte Vorratsplanung handele, da für das angestrebte Baurecht kein konkreter Bedarf bestehe. Dies begründet die GEG damit, das in der näheren Umgebung, insbesondere in den Bebauungsplänen Nr. 93 und Nr. 90A bereits erhebliches Baurecht für Einzelhandelsnutzungen geschaffen wurde und auch im Bebauungsplan Nr. 97B erhebliches Baurecht für Einzelhandelsnutzungen geschaffen werde.

Beschluss:

Bei der vorliegenden Planung zum Bebauungsplan Nr. 97A handelt es sich um keine Vorratsplanung, da eine konkrete Nachfrage für die Nutzungen im SO 1 besteht. Darüber hinaus wurde der Zulässigkeitskatalog im SO 2 so weit gefasst, dass eine Vielzahl von unterschiedlichen Nutzungen zulässig sind. Dies betrifft neben Einzelhandelsnutzungen eben auch Geschäfts-, Büro- und Dienstleistungsbetriebe. Somit ist nicht davon auszugehen, dass die Nutzung überhaupt nicht realisiert werden kann.

Abstimmungsergebnis:

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

C)

Die GEG ist der Auffassung, dass es sich bei dem Bebauungsplan um einen so genannten Etikettenschwindel handelt, da die im Sondergebiet zugelassenen Nutzungen keine gebietstypische sind, weshalb eigentlich ein Kerngebiet hätte ausgewiesen werden müssen.

Beschluss:

Der Vorwurf eines Etikettenschwindels ist unbegründet, da die Nutzungen im SO 1 einen hohen Konkretisierungsgrad aufweisen, der das Gebiet durch die ausschließliche Zulässigkeit von medizinischen Nutzungen und ergänzenden Nutzungen deutlich von einem sonstigen Gebiet der BauNVO unterscheidet. Auch das SO 2 unterscheidet sich vom Gebietstyp der BauNVO deutlich, da etwa verglichen mit dem Kerngebiet keine Vergnügungsstätten oder großflächiger Einzelhandel zugelassen wurden. Es unterscheidet sich auch vom Mischgebiet, da die Einzelhandelsnutzungen anlagenspezifisch auf 400 m² Verkaufsfläche beschränkt

wurden. Somit unterscheidet sich das SO 1 und das SO 2 wesentlich von einem typischen Mischgebiet, weshalb kein Etikettenschwindel vorliegt.

Abstimmungsergebnis:

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

D)

Die GEG trägt vor, die Festsetzungen seien verfassungswidrig, da die Nutzbarkeit ihres Grundstücks aufgrund des nun im Plangebiet Nr. 97A ausgewiesenen Flächenüberangebots und der dadurch zu erwartenden Kannibalisierung im nachfolgenden Leerstand unverhältnismäßig eingeschränkt wird.

Beschluss:

Der Gemeinde Karlsfeld ist es durchaus bewusst, dass die Zulassung von weiteren Einzelhandelsflächen neben bereits geplanten, aber noch nicht realisierten Einzelhandelsflächen unter bestimmten Voraussetzungen Erschwernisse für das geplante, aber noch nicht realisierte Gebiet mit sich bringen kann. Neben der Möglichkeit der Erschwernisse können jedoch auch positive Aspekte auftreten, indem sich die jeweiligen Nutzungen bzw. Konzepte ergänzen.

Es darf festgehalten werden, dass der Bebauungsplan Nr. 83A bereits seit über zwei Jahren rechtskräftig ist, eine Realisierung des Gebietes trotz Aushub der Baugrube jedoch nicht weiter vorangeschritten ist. Dies alles fand zu einer Zeit statt, in der die Überplanung der Bebauungsplangebiete Nr. 97A und 97B noch nicht im Raum stand. Die Behauptung, dass die Realisierung der Neuen Mitte jetzt erst wegen der vorliegenden Planung zurückgestellt wird erscheint daher als nicht stichhaltig.

Die Festsetzungen für Einzelhandelsbetriebe im Bereich der Neuen Mitte weisen einen sehr hohen Grad an Flexibilität aus, da eine Sortimentsbegrenzung nicht vorgenommen wurde. Somit hat es die GEG selbst in der Hand, wie sie das Konzept für das Bebauungsplangebiet Neue Mitte ausgestaltet und hat damit auch die Möglichkeit, sich an die Rahmenbedingungen, die jetzt durch die nachfolgenden Bebauungsplanverfahren, insbesondere den Bebauungsplan Nr. 97A ergeben, anzupassen. Diese Flexibilität wird ihr durch den Bebauungsplan auch nicht genommen. Ggf. vorhandene Einschränkungen bei der Aufstellung eines Konzeptes zur Vermarktung der Flächen im Bereich des Bebauungsplans Neue Mitte werden allerdings für angemessen erachtet. Die Gemeinde Karlsfeld ist insoweit auch nicht zum Konkurrenten- bzw. Konzeptschutz berufen. Dass durch die zulässigen Nutzungen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 97A eine Kannibalisierung im Wettbewerb eintritt, wie es die GEG meint, wird jedoch aufgrund der geringen Größe des Gebiets als äußerst unwahrscheinlich erachtet.

Abstimmungsergebnis:

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

E)

Weiter trägt die GEG vor, dass die mit der Planung aufgeworfenen Lärmkonflikte weder gelöst noch überhaupt eingehend untersucht wurden. Hingewiesen wird auf den Straßenverkehrslärm auf der B 304, der sich durch die Realisierung der Planung erhöhen wird. Neben der Erhöhung des Verkehrs und des damit verbundenen Verkehrslärms befürchtet die GEG auch eine Verschlechterung der straßenmäßigen Anbindung ihres Grundstücks.

Beschluss:

Die Bundesstraße B 304 ist zur Aufnahme von überörtlichem Verkehr bestimmt. Durch die Planung verändert sich der Verkehrslärm nicht so signifikant, dass nach Nr. 7.4 Abs. 2 der TA-Lärm von einer wesentlichen Verkehrslärmemehrung auszugehen ist. Dies ergibt sich bereits aus dem geringen prozentualen Zuwachs des Verkehrs.

Abstimmungsergebnis:

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

F)

Zuletzt weist die GEG darauf hin, dass die in der Planzeichnung vorgesehenen Immissionskontingente rechtlich nicht zulässig wären, da sie das Gebiet nicht gliedern. Dies ergebe sich daraus, dass in der Planzeichnung für jeden Teilbereich gleiche Kontingente vorgesehen wurden.

Beschluss:

Zutreffend ist, dass die Kontingente, gleichmäßig festgelegt wurden, jedoch drei unterschiedliche Teilräume berücksichtigt wurden. Die Gliederung des Gebietes muss sich nicht zwingend auf den Bereich eines Bebauungsplans beziehen, sondern kann sich auch auf die Bereiche mehrerer Bebauungspläne beziehen. So verhält es sich wie hier, da die schalltechnischen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 97A insoweit korrespondieren mit den immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan Nr. 97B. Die dort jeweils festgesetzten Immissionskontingente unterscheiden sich und geben insgesamt eine Gliederung des Gemeindegebiets vor. Insoweit ist die gleichmäßige Vergabe innerhalb des Bebauungsplans Nr. 97A nicht zu beanstanden. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass trotz der gleichmäßigen Gliederung nach der DIN 45691 die Möglichkeit zur Summierung von Kontingenten besteht, die nur dann möglich ist, wenn unterschiedliche Teilflächen gekennzeichnet werden. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen ist dies auch im vorliegenden Fall ggf. sinnvoll, um Flexibilität beim Vollzug des Bebauungsplans zu erhalten.

Abstimmungsergebnis:

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

Beschluss:

Satzungsbeschluss:

Der Bauausschuss beschließt den Bebauungsplan i. d. F. v. 09.11.2011 mit den erforderlichen redaktionellen Änderungen als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

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

Bau- und Werkausschuss
9. November 2011
Nr. 163/2011
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97B "östlich der Münchner Straße /
Gartenstraße"**

- **Behandlung der während des Verfahrens nach § 3 Abs.2 BauGB vorgebrachten
Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss - Empfehlung an den Gemeinderat**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld hat in öffentlicher Sitzung am 24.05.2007 und 25.02.2010 die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 97B beschlossen.

In der Zeit vom 21.09.2011 bis 24.10.2011 wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. BauGB durchgeführt. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Anregungen haben vorgebracht:

- Regierung von Oberbayern, Schr. v. 26.09.2011
- Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange, Schr. v. 05.10.2011
- Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz, Schr. v. 21.09.2011
- Wasserwirtschaftsamt München, Schr. v. 21.10.2011
- Staatliches Bauamt Freising, Schr. v. 27.09.2011
- SWM Infrastruktur GmbH, Schr. v. 14.10.2011
- HBE, Handelsverband Bayern, Einzelhandel, Schr. v. 04.10.2011
- Karlsfelder Bürger, Schr. v. 20.10.2011
- Kanzlei Wagensonner, Luhmann, Breitfeld, Helm, Rechtsanwälte, Schr. v. 24.10.2011

Keine Anregungen haben vorgebracht:

- Vermessungsamt Dachau, Schr. v. 21.10.2011
- IHK für München und Oberbayern, Schr. v. 18.10.2011
- Regionaler Planungsverband
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Landratsamt Dachau, Fachbereich Planerische Belange
- Landratsamt Dachau, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Dachau, Fachbereich Umweltrecht
- Landratsamt Dachau, Fachbereich Kreiseinrichtungen
- Landratsamt Dachau, Fachbereich Untere Denkmalschutzbehörde
- Landratsamt Dachau, Fachbereich Geoinformation
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
- Handwerkskammer für München und Oberbayern

- Deutscher Gewerbeverband
- DB Energie GmbH, Bahnstromleitungen
- E.ON Netz GmbH
- E.ON Energie
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- Evangelisch-Lutherisches Pfarramt Karlsfeld
- Evangelisch-Lutherisches Kirchengemeindeamt
- Erzbischöfliches Ordinariat München, Pastorale Planungsstelle
- Katholisches Pfarramt St. Anna
- Kreisbrandrat im Landkreis Dachau
- Freiwillige Feuerwehr Karlsfeld

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

Zu dem Vorhaben ist bereits mit Schreiben vom 21.07.2010 Stellung genommen worden, und es wurden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Die Planungen stehen weiterhin den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Es wird allerdings ausdrücklich bedauert, dass keinerlei Aussagen hinsichtlich einer Erstellung der Gebäude, die in ihrer Energieeffizienz über den gesetzlich vorgeschriebenen Rahmen hinausgeht, getroffen werden sollen.

Beschluss:

Da die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht und die Gemeinde auch weiterhin aus der städtebaulichen Situation heraus keinen Anlass für eine Regelung zur Energieeffizienz sieht, sind Änderungen oder Ergänzungen der Planung durch die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern nicht veranlasst. Es wird darauf hingewiesen, dass für das Vorhaben im MK2 ein Anschluss an die Fernwärmeversorgung vorgesehen ist.

Abstimmungsergebnis:

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

2. Landratsamt Dachau, Schreiben vom 05.10.2011

-Fachbereich: Rechtliche Belange

2.1 Festsetzung B 2.1.1 (richtigerweise ist Ziffer B 2.1.2 gemeint)

Die Festsetzung sollte ggf. noch dahingehend ergänzt werden, dass „Wohnungen über den Bestandsschutz hinaus unzulässig sind“. (siehe hierzu auch den Gemeinderatsbeschluss vom 28.10.2010 zur Stellungnahme des LRA Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz, Teil b)

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die in der Sitzung des Gemeinderates am 28.10.2010 beschlossene Regelung der Festsetzung Ziffer B 2.1.2 zum Bestandsschutz von Wohnnutzungen im MK1 wurde nochmals einer Prüfung unterzogen und

in der Sitzung des Gemeinderates am 24.02.2011 dem Vorschlag von rechtlicher Beratung der Gemeinde folgend in der vorliegenden Form neu gefasst. Die Festsetzung regelt die Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Bestand eindeutig und sachgerecht. Erweiterungen der bestehenden Wohnnutzungen sind nur ausnahmsweise zulassungsfähig unter der Voraussetzung, dass die Regelungen zum Immissionsschutz eingehalten werden können. Eine Ergänzung der Festsetzung ist daher entbehrlich.

Abstimmungsergebnis:

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

2.2 Festsetzung B 2.1.3

Es wurde nur eine Mindestverkaufsfläche festgesetzt. Es wird empfohlen, ggf. die maximale Verkaufsfläche auch zu begrenzen, um die Grenzen aufzuzeigen.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da es sich bei dem Bebauungsplangebiet insgesamt um ein Kerngebiet handelt, ist es hier nur möglich Anlagentypen festzusetzen. Dies ist auch entsprechend erfolgt. Im MK1 ist kleinflächiger Einzelhandel vorgesehen, im MK2 ist nur großflächiger Einzelhandel möglich. Insofern sind Differenzierungen getroffen. Weitergehende Regelungen bzgl. Festlegung einer Obergrenze für Verkaufsflächen wären nur in einem Sondergebiet möglich.

Abstimmungsergebnis:

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

3. Landratsamt Dachau, Schreiben vom 05.10.2011

Fachbereich: Technischer Umweltschutz

Festsetzung B 2.1.1

Aufgrund der hohen Überschreitungen der Orientierungswerte der Norm 18005, verursacht durch den Kfz-Verkehr auf der B 304, von bis zu 13 dB(A) tags und 16 dB(A) nachts, sind ungesunde Wohnverhältnisse nicht auszuschließen. Somit ist das Plangebiet aus fachtechnischer Sicht zu Wohnzwecken nicht geeignet. Diesen Bedenken folgend wurde in den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in der neuen Planung für das MK2 eine Wohnnutzung ausgeschlossen, für das MK1 jedoch nicht. Es wird um Ausschluss von Wohnungen auch für das Kerngebiet MK1 gebeten.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im MK1 können Wohnnutzungen nicht zur Gänze ausgeschlossen werden, da sie derzeit bereits vorhanden sind und demgemäß Bestandsschutz genießen. Die Festsetzung Ziffer B 2.1.2 regelt den

erweiterten Bestandsschutz von Wohnnutzungen abschließend und sachgerecht. Auf die Begründung zum Bebauungsplan und die bereits gefassten Beschlüsse wird verwiesen. Als redaktionelle Ergänzung werden im Bereich des MK1 auch sonstige Wohnungen als nicht zulässig aufgeführt.

Abstimmungsergebnis:

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

4. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 21.10.2011

4.1 Grundwasser

Die Erkundung des Grundwassers obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtwasser sichern muss. Es ist davon auszugehen, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss. Dafür ist vorab beim Landratsamt Dachau eine entsprechende, wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. Art. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) BayWG einzuholen. Es wird darüber hinaus gebeten, den Satz auf Seite 28 der Begründung mit Umweltbericht "Durch das vergleichsweise hoch anstehende Grundwasser, die dadurch bedingte geringe Filterstrecke und das geringe Filtervermögen des anstehenden Bodens besteht eine geringe bis mäßige Empfindlichkeit des Grundwasserkörpers gegenüber Schadstoffeinträgen" auf seine Sinnhaftigkeit zu überprüfen und ggf. abzuändern.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die im Plangebiet herrschende Grundwassersituation wird unter Ziffer C 2.8 und C 2.9 der Planzeichnung hingewiesen. Da der Vollzug der Bestimmungen des BayWG nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung ist, sind Änderungen oder Ergänzungen der Planung durch die in der Stellungnahme vorgetragene Sachverhalte nicht veranlasst. Der beanstandete Satz auf Seite 28 der Begründung enthält tatsächlich einen Widerspruch und wird folgendermaßen berichtigt: statt „eine geringe bis mäßige Empfindlichkeit“ muss es „eine mäßige bis hohe Empfindlichkeit“ heißen. Die Begründung wird entsprechend redaktionell geändert.

Abstimmungsergebnis:

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

4.2 Altlastenverdachtsflächen

Ob im Bereich des Bebauungsplans Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), aufgeführt sind, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht, ist bei der zuständigen Bodenschutzbehörde dem LRA Dachau zu erfragen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische

Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen.

Beschluss:

Das Altlastenkataster enthält für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Eintragungen. Da sich der übrige Inhalt der Stellungnahme nicht auf einen Regelungsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung bezieht, sondern auf eine allgemeingültige Rechtsbestimmung, die insbesondere den Bauvollzug betrifft, sind Änderungen oder Ergänzungen der Planung durch die Stellungnahme nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

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

5. Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 27.09.2011

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97B bestehen seitens des Staatlichen Bauamts Freising sowohl aus Sicht des Fachbereichs Straßenbau, wie auch aus Sicht des Fachbereichs Hochbau keine Bedenken, wenn die Einwendungen der Stellungnahme vom 12.10.2010 beachtet werden. Insbesondere wird auf folgende Punkte hingewiesen:

Über den Anschluss der Erschließungsstraße hat die Kommune vor Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplans den Abschluss einer Vereinbarung beim Bauamt zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich. Ein Eingriff in die B 304 wird erst zugestimmt, wenn eine rechtsgültige Vereinbarung vorliegt. Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche und sonstige Änderungen, die im Zusammenhang mit dem neuen Bebauungsgebiet entstehen. Die Kommune hat der Straßenbauverwaltung die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten durch Zahlung eines einmaligen Ablösebetrages zu ersetzen.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgetragenen Sachverhalte sind keine Regelungsgegenstände der verbindlichen Bauleitplanung, so dass Änderungen oder Ergänzungen der Planung nicht veranlasst sind. Die Gemeinde Karlsfeld weist jedoch darauf hin, dass in Abstimmung mit dem Straßenbauamt die Planungen und Umgestaltung für den Umbau des Geh- und Radweges bzw. der Ampelanlage und der Abbiegespur erfolgen. In diesem Zuge ist beabsichtigt eine entsprechende Vereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt Freising zur Kostenübernahme zu schließen.

Abstimmungsergebnis:

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

Bäume dürfen nur mit einem Mindestabstand von 4,5 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden. Sämtliche Anpflanzungen bzw. Beseitigungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt vorzunehmen.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die geschilderten Sachverhalte beziehen sich auf den Bauvollzug. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

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

Aufgrund der gegenüber früheren Planungen geänderten Nutzungen des Gebietes, ist eine Aktualisierung des Verkehrsgutachtens des Ingenieurbüros Vössing vom 12.08.2010 erforderlich. Sollten sich gegenüber dem bisherigen Gutachten hinsichtlich Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität Verschlechterungen ergeben, so ist das Maß der baulichen Nutzung, um Verschlechterungen zu vermeiden, zu reduzieren.

Beschluss:

Da sich gegenüber den Planungen aus dem Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 1 BauGB bzgl. der möglichen Größe der Bebauung bzw. bzgl. der Art der möglichen Nutzungen keine Änderungen ergeben haben, ist es aus Sicht der Gemeinde Karlsfeld nicht erforderlich ein erneutes Verkehrsgutachten erstellen zu lassen. Auch im Hinblick auf den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 83A, der seit Februar 2009 rechtskräftig ist haben sich keine Änderungen ergeben, die Einfluss auf die Gesamtsituation hätten. Auf der Grundlage der vorliegenden Gutachten wird zurzeit in Abstimmung mit dem Straßenbauamt die Straßenplanung erarbeitet.

Abstimmungsergebnis:

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

6. SWM Infrastruktur GmbH, Schreiben vom 14.10.2011

Die Erneuerung der Erdgas-Hochdruckleitung in der Münchner Straße erfolgt im November / Dezember 2011 sowie voraussichtlich im April / Mai 2012. Termine sind mit der Gemeinde Karlsfeld, dem Staatlichen Bauamt u.a. abgestimmt. Im Übrigen behält die mit Schreiben vom 26.07.2010 abgegebene Stellungnahme weiterhin Gültigkeit.

Beschluss:

Auf die zum Schreiben vom 26.07.2010 gefassten Beschlüsse wird verwiesen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

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

7. Handelsverband Bayern, Der Einzelhandel, Schreiben vom 04.10.2011

Da sich keine Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben haben, wird auf die Stellungnahme vom 12.08.2010 verwiesen.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die zum Schreiben vom 12.08.2010 gefassten Beschlüsse wird verwiesen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

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

8. Karlsfelder Bürger, Schr. v. 20.10.2011

Es wird Widerspruch gegen die veröffentlichten Entwürfe der Bebauungspläne Nr. 97A und 97B ein.

Die vorgelegten Entwürfe der Bebauungspläne verstoßen gegen die Beschlüsse der Gemeinderatssitzung zur Luftreinhaltung vom 31.07.2008. Dort wird ausgeführt:

Im Rahmen der städtebaulichen Planungen entlang der Münchner Straße sollen folgende Zielvorstellungen entwickelt werden:

- Abrücken der Neubebauung an der B 304, so dass eine doppelseitige Allee auf beiden Straßenseiten entstehen kann.
- Querende Grünvernetzung über die B 304 sowie Vernetzung des großen Grünzuges „Karlsfelder See – Waldschwaigsee“
- Sofern durch Schallschutzanforderungen keine anderen Notwendigkeiten bestehen, soll eine möglichst offen Bauweise mit dazwischen liegenden Grünstrukturen realisiert werden.

In den Planungsunterlagen für die beiden o.g. Bebauungspläne ist die Vorbelastung der Luft entlang der Münchner Straße nicht ausreichend berücksichtigt.

Aufgrund der bereits vor Jahren festgestellten Grenzwertüberschreitungen an NO_x und Feinstaub im Gemeindebereich an der B 304 widerspricht die geplante Bebauung dem bereits veröffentlichten Entwurf des Luftreinhalteplanes (3. Fortschreibung unter Beteiligung des Umlandes) und den Protokollen der Immissionsmessungen an der Münchner Straße.

Es ist daher zu befürchten, dass das bereits vorhandene Überschreitungsgebiet durch die zusätzliche Bebauung erheblich vergrößert wird.

Beschluss:

Im Rahmen der 3. Fortschreibung des Luftreinhalteplans München "Kooperation für gute Luft" hat sich die Gemeinde Karlsfeld auf freiwilliger Basis mit Ideen und Vorschlägen im eigenen kommunalen Bereich beteiligt. Im Rahmen der Gemeinderatssitzung am 29.09.2011 hat sich das Gremium dafür ausgesprochen den bestehenden Maßnahmenkatalog für Karlsfeld beizubehalten.

Aus städtebaulichen Gründen, wie auch in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, hat sich die Gemeinde Karlsfeld jedoch dafür entschieden entlang der Münchner Straße in dem Bereich zwischen Gartenstraße und Krenmoosstraße eine die Straße begleitende Bebauung festzulegen durch Festsetzung einer Baulinie. Die Münchner Straße soll in diesem Bereich räumlich baulich gefasst werden. Eine doppelreihige Allee ist aufgrund der Vielzahl an Sparten, die sich zwischen Bebauung und Münchner Straße befinden, nicht möglich. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Planung seitens des Technischen Umweltschutzes empfohlen eine möglichst geschlossene Bebauung entlang der Münchner Straße vorzusehen zum Schutz der hinterliegenden Bebauung vor dem Verkehrslärm der B 304.

Es ist unstrittig, dass durch die Vorhaben entlang der Münchner Straße die Verkehrszahlen in diesem Bereich zunehmen werden, es handelt sich im Vergleich der Gesamtbelastung jedoch nur um einen geringen prozentualen Zuwachs. Dieser kann nach Auffassung der Gemeinde vernachlässigt werden, insbesondere im Hinblick darauf dass die Gemeinde Karlsfeld einige der anvisierten Maßnahmen, wie z.B. Inbetriebnahme des Biomasseheizkraftwerkes oder Solaranlagen auf gemeindlichen Dächern umgesetzt hat, die zu einer Verbesserung der Gesamtsituation in der Gemeinde Karlsfeld beitragen.

Abstimmungsergebnis:

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

9. Kanzlei Wagensonner, Luhmann, Breitfeld Helm, Rechtsanwälte für GEG
Grundstücksentwicklungs GmbH, Hamburg, Schreiben vom 24.10.2011

Den Mitgliedern des Bauausschuss liegt die komplette Stellungnahme in Kopie vor.
An dieser Stelle wird der Inhalt des Schreibens zusammengefasst.

A)

Die GEG lässt vortragen, dass sie Eigentümerin des Grundstücks FINr. 727/4 ist, welches in unmittelbarer Nähe des Plangebiets gelegen ist und durch rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 83A "Neue Mitte Karlsfeld" überplant ist.

Sie trägt vor, dass ihr der Bebauungsplan Nr. 83A es ermögliche, eine Geschossfläche von insgesamt 29.300 m² in den vier Kerngebieten zu realisieren. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans gliedere sich dies in 7.500 m² Wohnnutzung und 21.800 m² Einzelhandel und Gewerbe auf.

Gegen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 97B trägt sie folgendes vor:

Die Planung sei nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, da sie im Widerspruch zum Konzept des Bebauungsplans Nr. 83A stehe. Sie geht insbesondere darauf ein, dass nach den Zielvorstellungen der Gemeinde Karlsfeld die Bebauungspläne Nrn. 97A und 97B in einem engen sachlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 83A „Neue Mitte

Karlsfeld“ stehen und sich die Bebauungspläne hinsichtlich der zugelassenen Nutzungen inhaltlich ergänzen sollen.

Gegen diese Zielvorstellung der Gemeinde wendet sich der maßgebliche Vortrag der GEG. Sie trägt vor, die Nutzungen im Bebauungsplan Nr. 97B würden die Zentrumsschutzfunktion der Neuen Mitte nicht ergänzen, sondern deren Realisierung verhindern. Sie befürchtet, dass im Bereich des Bebauungsplans Nr. 97B ein eigenes Zentrum entstehen könnte, welches der Neuen Mitte Konkurrenz macht.

Beschluss:

Dem ist zunächst entgegenzuhalten, dass die angesprochenen Befürchtungen, es könne ein Zentrum durch die Nutzungen im Bebauungsplan Nr. 97B entstehen, welches in Konkurrenz zum geplanten Zentrum in der Neuen Mitte treten kann, einzig und allein auf Behauptungen beruhen, die nicht belegt sind.

Zutreffend ist, dass im Plangebiet nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Einzelhandelsbetriebe in größerem Umfang zulässig sind.

Im MK1, welches aufgrund der vorhandenen teils sehr guten Bausubstanz nur ein langsames Entwicklungspotential aufweist, sind jedoch nur Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von unter 1.200 m² zulässig. Das im MK1 enthaltene Potential wird voraussichtlich nur sukzessive auf den Markt kommen, weshalb hier die Befürchtung, dass sämtliche Flächen unmittelbar in Konkurrenz zur Neuen Mitte treten werden, als unwahrscheinlich eingestuft werden kann. Aufgrund des Zuschnitts des Gebietes und der vorhandenen Nutzungen sowie der Tatsache, dass nur Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von unter 1.200 m² zulässig sind, ist das Gebiet ohne weiteres in die Einzelhandelskonzeption der Gemeinde Karlsfeld einzuordnen. Dies gilt selbst dann, wenn sich in dem Gebiet ein Einkaufszentrum ansiedeln würde. Das Gebiet ist im FNP seit dem Jahr 2000 als Kerngebiet dargestellt. Nach dem Planungskonzept der Gemeinde Karlsfeld und der Untersuchung der CIMA, die in der Begründung auszugsweise dargestellt ist, handelt es sich bei der Fläche des MK1 um eine mögliche Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs. Somit entspricht die Planung dem Konzept der Gemeinde Karlsfeld.

Im MK2 sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mindestens 800 m² zulässig. Die Sortimente Arzneimittel, orthopädische, optische und medizinische Produkte, Blumen, Drogeriewaren, Parfüm und Kosmetika, Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren und Naturkost, Bücher, Papier- und Schreibwaren, Haus- und Heimtextilien, Hausrat, Kurzwaren, Musikalienhandel, Schmuck und Silberwaren und erotisch sexuelle Angebote wurden ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss dieser Sortimente verfolgt die Gemeinde das Ziel, Einzelhandelsnutzungen anzusiedeln, die mit den Nutzungen der geplanten Neuen Mitte nicht in Widerspruch stehen sondern diese ergänzen. Durch die Beschränkung auf Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² soll bewirkt werden, dass keine Konkurrenz zu dem möglichen Zuschnitt von kleineren und mittleren Einzelhandelsbetrieben mit hochwertigem Angebot in der Neuen Mitte entsteht.

Soweit die GEG weiter anführt, dass sich bei der Planung zum Bebauungsplan Nr. 97B um eine nachgeschobene Teilplanung zum Bebauungsplan Nr. 83A handelt, ist dem zu widersprechen.

Bei der Planung zum Bebauungsplan Nr. 97B handelt es sich um eine eigenständige Planung, die für sich allein funktionsfähig ist. Die Planung ist nicht auf die Realisierung der Nutzungen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 83A angewiesen, genauso wie die Realisierung des Bebauungsplans nicht von den Nutzungen im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans abhängt. Allein die Tatsache, dass die Einzelhandelsortimente an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 83A angepasst wurden, bedeutet nicht, dass eine unzulässige Teilplanung vorliegt, sondern nur, dass eine neue Planung an eine bereits bestehende Planung angepasst

wird. Hier missversteht die GEG die Intension der Gemeinde Karlsfeld, an dieser Stelle spezialisierte Nutzungen zu schaffen, die insgesamt die Attraktivität des Gebietes stärken sollen.

Abstimmungsergebnis:

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

B)

Weiter wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Planung um eine so genannte Vorratsplanung handele, da für das angestrebte Baurecht kein konkreter Bedarf bestehe. Dies begründet die GEG damit, das in der näheren Umgebung, insbesondere in den Bebauungsplänen Nrn. 93 und 90A bereits erhebliches Baurecht für Einzelhandelsnutzungen geschaffen wurde und auch im Bebauungsplan Nr. 97A erhebliches Baurecht für Einzelhandelsnutzungen geschaffen werde.

Beschluss:

Bei der vorliegenden Planung zum Bebauungsplan Nr. 97B handelt es sich um keine Vorratsplanung, da eine konkrete Nachfrage für die Nutzungen MK2 besteht. Darüber hinaus wurde der Zulässigkeitskatalog im MK1 und MK2 so weit gefasst, dass eine Vielzahl von unterschiedlichen Nutzungen zulässig sind. Dies betrifft neben Einzelhandelsnutzungen eben auch Geschäfts-, Büro- und Dienstleistungsbetriebe. Somit ist nicht davon auszugehen, dass die Nutzung überhaupt nicht realisiert werden kann.

Abstimmungsergebnis:

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

C)

Die GEG trägt vor, die Festsetzungen seien verfassungswidrig, da die Nutzbarkeit ihres Grundstücks aufgrund des nun im Plangebiet Nr. 97B ausgewiesenen Flächenüberangebots und der dadurch zu erwartenden Kannibalisierung im nachfolgenden Leerstand unverhältnismäßig eingeschränkt wird.

Beschluss:

Der Gemeinde Karlsfeld ist es durchaus bewusst, dass die Zulassung von weiteren Einzelhandelsflächen, gerade wenn es sich wie hier um erhebliche Flächen für Einzelhandelsflächen handelt, neben bereits geplanten, aber noch nicht realisierten Einzelhandelsflächen unter bestimmten Voraussetzungen Erschwernisse für das geplante, aber noch nicht realisierte Gebiet mit sich bringen kann. Neben der Möglichkeit der Erschwernisse können jedoch auch positive Aspekte auftreten, indem sich die jeweiligen Nutzungen bzw. Konzepte ergänzen.

Es darf festgehalten werden, dass der Bebauungsplan Nr. 83A bereits seit über zwei Jahren rechtskräftig ist, eine Realisierung des Gebietes trotz Aushub der Baugrube jedoch nicht

weiter vorangeschritten ist. Dies alles fand zu einer Zeit statt, in der die Überplanung der Bebauungsplangebiete Nrn. 97A und 97B noch nicht im Raum stand. Die Behauptung, dass die Realisierung der Neuen Mitte jetzt erst wegen der vorliegenden Planung zurückgestellt wird, erscheint daher als nicht stichhaltig.

Sehr wohl bekannt war der GEG zum Zeitpunkt des Erwerbs des Grundstücks Fl.Nr. 727/4, dass im Flächennutzungsplan der Gemeinde für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 97B ein Kerngebiet dargestellt war.

Die Festsetzungen für Einzelhandelsbetriebe im Bereich der Neuen Mitte weisen einen sehr hohen Grad an Flexibilität aus, da eine Sortimentsbegrenzung nicht vorgenommen wurde. Somit hat es die GEG selbst in der Hand, wie sie das Konzept für das Bebauungsplangebiet Neue Mitte ausgestaltet und hat damit auch die Möglichkeit, sich an die Rahmenbedingungen, die jetzt durch die nachfolgenden Bebauungsplanverfahren, insbesondere den Bebauungsplan Nr. 97B ergeben, anzupassen. Diese Flexibilität wird ihr durch den Bebauungsplan auch nicht genommen. Ggf. vorhandene Einschränkungen bei der Aufstellung eines Konzeptes zur Vermarktung der Flächen im Bereich des Bebauungsplans Neue Mitte werden allerdings für angemessen erachtet. Die Gemeinde Karlsfeld ist insoweit auch nicht zum Konkurrenten bzw. Konzeptschutz berufen. Dass durch die zulässigen Nutzungen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 97B eine Kannibalisierung im Wettbewerb eintritt, wie es die GEG meint, wird jedoch als äußerst unwahrscheinlich erachtet.

Abstimmungsergebnis:

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

D)

Weiter trägt die GEG vor, dass die mit der Planung aufgeworfenen Lärmkonflikte weder gelöst noch überhaupt eingehend untersucht wurden. Hingewiesen wird auf den Straßenverkehrslärm auf der B 304, der sich durch die Realisierung der Planung erhöhen wird. Neben der Erhöhung des Verkehrs und des damit verbundenen Verkehrslärms befürchtet die GEG auch eine Verschlechterung der straßenmäßigen Anbindung ihres Grundstücks.

Beschluss:

Die Bundesstraße B 304 ist zur Aufnahme von überörtlichem Verkehr bestimmt. Durch die Planung verändert sich der Verkehrslärm nicht so signifikant, dass nach Nr. 7.4 Abs. 2 der TA-Lärm von einer wesentlichen Verkehrslärmmehrung auszugehen ist. Dies ergibt sich bereits aus dem geringen prozentualen Zuwachs des Verkehrs. Dies betrifft auch die Verkehrsbelastung auf der zukünftigen Pfarrer-Mühlhauser-Straße.

Abstimmungsergebnis:

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

Beschluss:

Empfehlung an den Gemeinderat - Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan i. d. F. v. (Termin GR) mit den erforderlichen redaktionellen Änderungen als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 12 |
| Ja-Stimmen: | 9 |
| Nein-Stimmen: | 3 |

Bau- und Werkausschuss
9. November 2011
Nr. 164/2011
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

**Neuer Flächennutzungsplan Karlsfeld, Ausweisung von Gewerbeflächen im Bereich Hochstraße/Bajuwarenstraße
Änderungsbeschluss - Empfehlung an den Gemeinderat**

Sachverhalt:

Nach Vorberatung im Bauausschuss und Gemeinderat und Durchführung einer Informationsveranstaltung soll im Bereich Hochstraße / Bajuwarenstraße eine Fläche im Neuen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt werden.

Im Rahmen der Planung ist auf einen ausreichenden Abstand zur vorhandenen bzw. geplanten Wohnbebauung und eine gute Ein- bzw. Durchgrünung des Gebietes zu achten. Mit dem Straßenbauamt ist Kontakt aufzunehmen mit dem Ziel eine direkte Anbindung an die St 2063 zu erreichen. Gleichzeitig ist die Zielsetzung keine Belastung der Hochstraße durch LKW-Verkehr zu gewährleisten.

Im Rahmen der Diskussion entwickelte sich die Überlegung zur Ausweisung einer „kleinen oder großen“ Variante, mit Abständen zur südlich bestehenden bzw. geplanten Bebauung im westlichen Bereich von 90 m und im östlichen Bereich von 130 m bzw. 40 m.

Beschluss:

Empfehlung an den Gemeinderat.:

Der Gemeinderat beschließt im Bereich der Hochstraße / Bajuwarenstraße im Neuen Flächennutzungsplan Gewerbeflächen (Variante Groß) darzustellen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 13 |
| Ja-Stimmen: | 5 |
| Nein-Stimmen: | 8 |

Beschluss:

Empfehlung an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat beschließt im Bereich der Hochstraße / Bajuwarenstraße im Neuen Flächennutzungsplan Gewerbeflächen (Variante Klein) darzustellen.
Die Verwaltung wird beauftragt insgesamt für den Flächennutzungsplan eine nochmalige öffentliche Auslegung durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

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

Bau- und Werkausschuss
9. November 2011
Nr. 165/2011
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

**Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Gewerbegebiet Hochstraße/
Bajuwarenstraße**
Aufstellungsbeschluss - Empfehlung an den Gemeinderat

Sachverhalt:

Da die Gemeinde Karlsfeld beabsichtigt im Flächennutzungsplan für den Bereich Hochstraße/ Bajuwarenstraße ein Gewerbegebiet auszuweisen und die Ansiedlung der Firma Artdeco unterstützt werden soll muss hier konkretes Baurecht durch Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden.

Es bietet sich an zuerst für den nördlichen Teilbereich der die Fl.Nrn 871, 871/1, 876, 877/1, 875/2, 742, 875/3, 888 und 883/3/T umfasst ein qualifizierter Bebauungsplan aufzustellen und erst später in einem zweiten Planungsschritt die südlicheren Teilflächen zu überplanen.

Die Regelungen des Bebauungsplanes sollten sich an den Festsetzungen für den Bereich des Gewerbegebietes Bpl. Nr. 70 orientieren.

Beschluss:

Empfehlung an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat beschließt für die Grundstücke Fl.Nrn 871, 871/1, 876, 877/1, 875/2, 742, 875/3, 888 und 883/3/T im Bereich der Hochstraße/Bajuwarenstraße einen qualifizierten Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet aufzustellen

Abstimmungsergebnis:

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

Bau- und Werkausschuss
9. November 2011
Nr. 166/2011
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Gesundheitszentrums auf dem Grundstück Fl.-Nr. 705, Gemarkung Karlsfeld, Münchner Straße 187;

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 97A „östlich der Münchner Straße zwischen Gartenstraße und Krenmoosstraße“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 BauGB.

Im Erdgeschoss befinden sich unter anderem eine Apotheke, ein Optiker, ein Sanitätshaus, ein Friseur und ein Café. In den drei Obergeschossen sind unterschiedliche (Fach)Praxisräume (Radiologie, Endoskopie, Kardiologie, Chirurgie, Urologie,...) untergebracht. Insgesamt werden 81 oberirdische Stellplätze nachgewiesen – davon 2 Behindertenstellplätze und 4 verkürzte Stellplätze sowie 10 Stellplätze im Gebäude.

Da es sich um einen Sonderbau handelt, ist ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Gesundheitszentrums wird erteilt.

Für die Abweichung vom Bebauungsplan Nr. 97A – Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe – wird keine Befreiung erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

Bau- und Werkausschuss
9. November 2011
Nr. 167/2011
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 749/15, Gemarkung Karlsfeld, Ballaufstraße 7b;

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Bereich des rechtsgültigen einfachen Bebauungsplanes Nr. 1 - Baulinienplan Nord. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 und § 34 BauGB.

Das bestehende eingeschossige Gebäude wird durch einen zweigeschossigen Neubau ersetzt. Die hintere Baulinie wird zum Teil um bis zu ca. 1,50 m überschritten.

Für die Abweichung vom Bebauungsplan Nr. 1 – Überschreitung der hinteren Baulinie – ist eine Zustimmung zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich. Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar.

Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage wird erteilt.

Für die Abweichung vom Bebauungsplan Nr. 1 – Überschreitung der hinteren Baulinie – wird eine Befreiung erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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