

NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 001

Sitzung am: Mittwoch, 17. Februar 2016

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 18:55 Uhr

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung am 09. Dezember 2015
2. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1021/6, Gemarkung Karlsfeld, Wehrstaudenstraße 59
3. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 830/43, Gemarkung Karlsfeld, Augustenfelder Weg 8
4. Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch einer Lagerhalle/Garage und Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 754/39, Gemarkung Karlsfeld, Ludwig-Thoma-Straße 10
5. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr.750/13, Gemarkung Karlsfeld, Winterstraße 14
6. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Büro und Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3734/7, Gemarkung Karlsfeld, Am Burgfrieden 57g
7. Bebauungsplan Nr. 105 mit integrierter Grünordnung „nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße“
 - Behandlung der während des Verfahrens nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
 - Billigungsbeschluss
8. Bekanntgaben und Anfragen

Bau- und Werkausschuss
17. Februar 2016
Nr. 001/2016
Status: öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 09. Dezember 2015

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 09. Dezember 2015 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 0242.211

Bau- und Werkausschuss
17. Februar 2016
Nr. 002/2016
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1021/6, Gemarkung Karlsfeld, Wehrstaudenstraße 59

Sachverhalt:

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

Das Grundstück ist bebaut. Anstelle des Bestandes soll ein Mehrfamilienhaus in E + I – Bauweise und einer Grundfläche 11,49 m auf 20,00 m errichtet werden. Die notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid sind folgende Fragestellungen verbunden:

1. Kann das Gebäude in der dargestellten Größe und Lage so errichtet werden?
2. Wird der geplanten Bauweise E+I+D zugestimmt? Wand- / Firsthöhe 6,20 m / 11,00 m, Satteldach 40° Dachneigung?

Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Firsthöhe und Gebäudelänge sollte hinsichtlich des sich Einfügens geprüft werden.
Die fiktiven Baulinien sind eingehalten.

Die Stellplätze sind entsprechend der gemeindlichen Satzung herzustellen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten und Tiefgarage wird erteilt.
Die Stellplätze sind entsprechend der gemeindlichen Satzung herzustellen.
Die Firsthöhe/Gebäudelänge sollte hinsichtlich des sich Einfügens geprüft werden.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6024.11

Bau- und Werkausschuss
17. Februar 2016
Nr. 003/2016
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 830/43, Gemarkung Karlsfeld, Augustenfelder Weg 8

Sachverhalt:

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

Der Bau- und Werkausschuss hat sich in seiner Sitzung am 15.04.2015 (Nr. 037/2015) mit der Bebauung des Grundstückes befasst. Der damalige Antrag sah ein Gebäude in I+D-Bauweise vor; die Wandhöhe wurde auf max. 4,50 m beschränkt.

Der Bauantrag liegt derzeit im Landratsamt Dachau. Dort wurde nun eine geänderte Planung eingereicht.

Das Bauvorhaben weist nun eine Hauptgrundfläche von m **11,00 m** (11,25 m) x 15,98 m, 2 Vollgeschoße **II** (I+D), Wand- / Firsthöhe **6,57 m / 9,87 m** (5,18 m / 9,17 m) und ein Satteldach mit **25°** (36°) Dachneigung auf.

Das geänderte Vorhaben fügt sich auf Grund seiner Höhenentwicklung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur geänderten Planung zum Neubau eines Doppelhauses mit Stellplätzen wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
17. Februar 2016
Nr. 004/2016
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch einer Lagerhalle/Garage und Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 754/39, Gemarkung Karlsfeld, Ludwig-Thoma-Straße 10

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Bereich des rechtskräftigen einfachen Bebauungsplanes Nr. 1 a - Baulinienplan Nord. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt hinsichtlich der überbaubaren Flächen nach § 30 BauGB, im Weiteren nach § 34 BauGB.

Der Grundstücksbereich ist mit einer grenzständigen Nebenanlage bebaut. Diese soll durch ein Wohngebäude ersetzt werden. Der neue Baukörper (I+D) hat eine Hauptgrundfläche von 12,50 m x 10,00 m, eine Wand- / Firsthöhe von 3,00 m / 8,20 m und ein Satteldach mit 45° Dachneigung. Die notwendigen Stellplätze werden oberirdisch als 2 offene Stellplätze sowie 2 in einer Duplexgarage auf dem Grundstück nachgewiesen.

Das Wohnhaus fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Der Neubau liegt außerhalb der im Baulinienplan festgesetzten überbaubaren Flächen. Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB ist erforderlich.

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar, entsprechende Bezugsfälle sind in der direkten Umgebung vorhanden.

Die Funktionsfähigkeit (> lichte Höhe) des Duplexparkers ist nachzuweisen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Abweichung vom Baulinienplan Nord – Errichtung Gebäude außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen – wird erteilt.

Die Funktionsfähigkeit (> lichte Höhen) des Duplexparkers ist nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
17. Februar 2016
Nr. 005/2016
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück
Fl.-Nr.750/13, Gemarkung Karlsfeld, Winterstraße 14**

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Bereich des rechtskräftigen einfachen Bebauungsplanes Nr. 1 a - Baulinienplan Nord. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt hinsichtlich der überbaubaren Flächen nach § 30 BauGB, im Weiteren nach § 34 BauGB.

Das Grundstück ist unbebaut. Der Baukörper (E + II) hat eine Hauptgrundfläche von 15,50 m x 11,18 m bzw. 11,72 m (zzgl. 2,98 m je Wintergarten), eine Wand- / Firsthöhe von 5,74 m bzw. 7,80 m / 9,14 m und ein Satteldach mit 17° Dachneigung. Die notwendigen Stellplätze werden oberirdisch als 6 offene Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

Das Vorhaben liegt außerhalb der im Baulinienplan festgesetzten überbaubaren Flächen. Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB ist erforderlich.

Die Befreiung kann nicht erteilt werden – hier ist eine Präcedenzwirkung gegeben.

Das Wohnhaus fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Stellplatzanordnung (abhängig) widerspricht der gemeindlichen Satzung (gültig bis 31.12.2015).

Es wird in Frage gestellt, ob es sich nur um 2 Wohneinheiten handelt und nicht tatsächlich um 4 auf Grund der Raumbezeichnungen – es wäre dann mindestens

noch ein weiterer Stellplatz notwendig.

Die Abstandsflächen sind nicht eingehalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses wird nicht erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Abweichung vom Baulinienplan – Gebäude außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen – wird nicht erteilt.

Die Stellplatzanordnung (abhängig) widerspricht der gemeindlichen Satzung (gültig bis 31.12.2015).

Die Abstandsflächen sind nicht eingehalten.

Die tatsächliche Anzahl der Wohneinheiten ist zu klären (> Anzahl Stellplätze).

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
17. Februar 2016
Nr. 006/2016
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Büro und Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3734/7, Gemarkung Karlsfeld, Am Burgfrieden 57g

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 85 - „Am Burgfrieden“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 BauGB.

Das Grundstück ist derzeit bebaut. Der Bestand soll durch einen größeren Neubau ersetzt werden. Der Baukörper (E + D) hat eine Hauptgrundfläche von 10,17 m auf 8,17 m, eine Wand- / Firsthöhe von 4,84 m / 7,03 m und ein Satteldach mit 38° Dachneigung. Die notwendigen Stellplätze werden oberirdisch in 1 Garage und als 2 offene Stellplätze (davon 1 Stellplatz vor der Garage; Stellplatzsatzung Stand 2009) auf dem Grundstück nachgewiesen.

Das Vorhaben entspricht bis auf die Dachneigung der Garage den Festsetzungen des o. a. Bebauungsplans.

Die Garage ist mit einer Dachneigung zwischen 15° und 30° zu errichten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Büro und Garage wird erteilt.

Die Garage ist mit einer Dachneigung zwischen 15° und 30° zu errichten.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
17. Februar 2016
Nr. 007/2016
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Bebauungsplan Nr. 105 mit integrierter Grünordnung "nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße"

- **Behandlung der während des Verfahrens nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen**
- **Billigungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat am 11.12.2014 (Nr. 121/2014) in öffentlicher Sitzung beschlossen für die o.g. Gebiete einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Das weitere Verfahren wurde gem. § 2 Nr. 8 der Geschäftsordnung auf den Bauausschuss delegiert.

In der Zeit vom 06.07.2015 bis 05.08.2015 wurden die frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Am 23.07.2015 fand der Erörterungstermin statt.

Anregungen haben vorgebracht:

1. Anwohner der Würmstraße, Schreiben vom 03.08.2015
2. Grundstückseigentümer, Schreiben vom 05.08.2015
3. Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 24.06.2015
4. Landratsamt Dachau, Fachbereich Planerische Belange, Schreiben vom 30.09.2015
5. Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange, Schreiben vom 30.09.2015
6. Landratsamt Dachau, Fachbereich Bauordnung, Schreiben vom 30.09.2015
7. Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 14.07.2015
8. Landratsamt Dachau, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 04.08.2015
9. Landratsamt Dachau, Fachbereich Kommunale Abfallwirtschaft, Schreiben vom 14.07.2015
10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstenfeldbruck, Schreiben vom 09.07.2015
11. DB Immobilien Region Süd, Schreiben vom 14.07.2015
12. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 31.07.2015
13. Kreisbrandrat im Landkreis Dachau, zwei gleich lautende Schreiben vom 01.07.2015 und vom 03.07.2015
14. Bund Naturschutz in Bayern e.V. Ortsgruppe Karlsfeld, Schreiben vom 02.08.2015

Keine Anregungen haben vorgebracht:

- Regionaler Planungsverband, Schreiben vom 11.08.2015
- Vermessungsamt Dachau, Schreiben vom 08.07.2015
- DB Energie GmbH, Bahnstromleitungen, Schreiben vom 03.08.2015
- TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 25.06.2015
- SWM Infrastruktur Region GmbH, Schreiben vom 05.08.2015

1. Bürger, Würmstraße, Schreiben vom 03.08.2015

Aus der lokalen Presse kann man entnehmen, dass nördlich der Nikolaus-Lenau-Straße ein Baugebiet in Planung ist. Aufgrund der gesetzlich eingeführten Straßenausbaubeitragssatzung möchten die Anwohner der Würmstraße darauf hinweisen, dass die Baustellenzufahrt vor Baubeginn geklärt werden muss. Die Würmstraße ist hierfür aus folgenden Gründen auf keinen Fall geeignet: Reine Anwohnerstraße, Navigationsgeräte würden ortsunkundige Autofahrer verstärkt über die Würmstraße leiten, kein Fußweg, Kinderspielplatz, Verbindung für Radfahrer und Fußgänger zwischen Lidl und den Märkten. Es wird deshalb vorgeschlagen, während der Bautätigkeiten die Erschließung über die Nibelungenstraße zu führen.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgetragenen Sachverhalte berühren allerdings keinen Gegenstand der im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung geregelt werden könnte. Darüber hinaus entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes lediglich drei zusätzliche Bauvorhaben, die in einem Baugebiet auch im Zuge der Nachverdichtung entstehen könnten. Es wird hier kein großes Baugebiet neu über bestehende Straßen erschlossen. Die bestehenden Straßen können den zeitweise zusätzlichen Baustellenverkehr aufnehmen. Im Zuge von evtl. notwendigen verkehrsrechtlichen Anordnungen wird die Verkehrssicherheit beachtet werden.

Abstimmungsergebnis:

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

2. Grundstückseigentümer, Schreiben vom 05.08.2015

Zum Bebauungsplan werden folgende Anregungen und Wünsche vorgetragen:

2.1 In der Festsetzung Ziffer A 5.6 sind je Wohngebäude nur höchstens zwei Wohnungen zulässig. In der Begründung wird die Schaffung von familiengerechtem Wohnraum betont. Mit drei Kindern und im Blick auf die Schaffung zukünftigen familiengerechten Wohnraums wird es für sinnvoll gehalten, je Wohngebäude drei Wohnungen zu ermöglichen.

Beschluss:

Der Bebauungsplan Nr. 105 lässt eine Grundfläche bis zu 135 m² für die Wohngebäude zu. Bei Zugrundelegung einer Wandhöhe von 6,50 und einer Dachneigung von 36° kann eine Wohnfläche bis zu ca. 260 m² erreicht werden. Insbesondere unter dem Gesichtspunkt familien- und kindgerechten Wohnraum zu schaffen, sollten keine zu kleinen Wohnungen entstehen, so dass die festgelegte Anzahl von 2 Wohnungen je Wohngebäude mit Blick auf das gewünschte Planungsziel als sachgerecht erachtet wird. Bei drei Wohnungen müssten zudem ggf. bis zu 6 Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück hergestellt und vorgehalten werden. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

Abstimmungsergebnis:

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

2.2 Die Regelung Ziffer A 5.2 lässt ausschließlich gleich geneigte Satteldächer ohne Aufbauten in der Dachlandschaft zu. Da aufgrund der Familiensituation nur bei einem Grundstückseigentümer eine konkrete, zeitnahe Bauabsicht besteht, wird angeregt, die Möglichkeiten der Dachgestaltung zu erweitern, z.B. durch eine definierte Zahl oder Größe von Dachgauben, oder aber die Möglichkeit verschiedener Dachformen, wie intensiv oder extensiv begrünter Flachdächer, Flachdächer, Pultdächer oder Satteldächer. Auch die gegenüber liegende Straßenseite der Nikolaus-Lenau-Straße ist im Hinblick auf die Dachgestaltung von großer Vielfalt gekennzeichnet.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aus städtebaulichen Gründen soll an diesem, neu entstehenden Siedlungsrand eine geordnete und ruhige Dachlandschaft entstehen, was die recht strikte Regelung zur Dachform rechtfertigt. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

Abstimmungsergebnis:

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

2.3 Die Festsetzung Ziffer A 5.3 regelt die Nutzung der Sonnenenergie. Hierbei wäre es hilfreich eine Drehung der Firstrichtung um 90° zu ermöglichen, denn nur bei einer südseitigen Dachfläche ist eine sinnvolle Ausnutzung solarer Strahlungsenergie möglich. Der Bebauungsplan sollte so geändert werden, dass verschiedene Ausrichtungen der Gebäude möglich sind.

Beschluss:

In der Folge des Bebauungsplans soll ein ruhiger Übergang von der Siedlungsfläche zur freien Landschaft geschaffen werden. Landschaft und Siedlungsfläche sollen in einander greifen und einen transparenten Ortsrand bilden. Um diese Ziel erreichen zu können, ist es unbedingt erforderlich die drei Baukörper einheitlich auszurichten. Durch ihre Stellung senkrecht zur Nikolaus-Lenau-Straße ergibt sich eine optimale Nutzbarkeit der Innen-, wie der Außenräume. Die Nutzungsmöglichkeiten von solarer Strahlungsenergie für den Eigenbedarf sind bei einer solchen Gebäudeausrichtung zudem ausreichend. Eine Drehung der Baukörper um 90° würde hingegen einen baulich geschlossenen Ortsrand bilden, und die Gebäude müssten von der Straße abgerückt in den Grundstücken platziert werden, um ausreichend große Südgärten zu erhalten. In der Folge würden auch die Garagen weiter nach Norden geschoben, was zu längeren Zufahrten und damit einer erhöhten Versiegelung führen würde. Die unreglementierte, freie Wahlmöglichkeit der Gebäudestellung und -ausrichtung würde den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde gänzlich widersprechen, da dies einen willkürlichen Ortsrand ohne klar ablesbares Ordnungsprinzip zur Folge hätte. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen daher nicht.

Abstimmungsergebnis:

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

3. *Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde, Schr. v. 24.06.2015*

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern benennt zunächst die Planungsabsicht der Gemeinde Karlsfeld. Demnach sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Wohnbebauung mit drei Einzelhäusern südöstlich des Eichinger Weihers geschaffen werden. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet derzeit als Grünfläche dargestellt und schließt an ein bestehendes und bebautes Wohngebiet an.

Nach den Erläuterungen in der Begründung soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend geändert werden. Das Vorhaben steht somit den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern in ihrer Funktion als höhere Landesplanungsbehörde bestätigt, dass die Planung im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung steht. Da der rechtswirksame Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert wird, ist das Entwicklungsgebot gewahrt. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind mithin nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

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

4. Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange, Schreiben vom 30.09.2015

4.1 Die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von ca. 100 % erscheint in diesem Bereich als nicht maßvoll. Die Regelungen zur Grundfläche sind deshalb grundsätzlich nochmals zu überdenken und zu überarbeiten.

Beschluss:

Im Bebauungsplan Nr. 105 ist das Maß der baulichen Nutzung klar und eindeutig bestimmt. Die festgesetzten Größenwerte sind maßvoll und sachgerecht. Der Bebauungsplan lässt eine Grundfläche bis zu 135 m² für die Wohngebäude zu. Bei Zugrundelegung einer Wandhöhe von 6,50 und einer Dachneigung von 36° kann eine Wohnfläche bis zu ca. 260 m² erreicht werden, so dass nach der derzeit geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde mindestens 3 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden müssen. Sofern in einem Wohngebäude 2 Wohnungen untergebracht werden, sind 4 Stellplätze erforderlich. Zudem lässt der Bebauungsplan eine untergeordnete Nebenanlage als Gebäude mit einer Grundfläche bis zu 10 m² zu. Allein durch die zulässigen Garagen einschließlich Vorfahrt wird eine Fläche von ca. 75 m² versiegelt (11,5 m * 6,5 m). Die beiden zusätzlichen Stellplätze können eine Fläche von ca. 15 m² aufweisen, befestigte Grundstückszugänge und Hauseingänge - je nach Lage - von ca. 20 m² bis 25 m² und Nebengebäude 10 m², so dass ca. 125 m² allein durch diese Nutzungen in Anspruch genommen werden. Die verbleibenden 25 m² können für bauliche Anlagen, wie Sitzplatz, Wege, Kinderspieleinrichtungen, sonstige befestigte Flächen usw. auf dem Grundstück, oder auch einen weiteren Pkw-Stellplatz, verwendet werden. Der zulässige Gesamtversiegelungsgrad beläuft sich je Baugrundstück somit auf ca. 310 m² und entspricht im Mittel einer GRZ von 0,34. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

Abstimmungsergebnis:

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

4.2 Es wäre städtebaulich sinnvoller, den Flächenverbrauch mit mehr Baurecht zu belegen. Für drei Einzelhäuser stehen 2.730 m² zur Verfügung. Schon die Umgebungsbebauung ist nicht geprägt von Einzelhäusern. Von daher sollte die Planung nochmals überdacht werden.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 105 sind die städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde sowie die möglichen positiven, wie auch negativen Auswirkungen der Planung ausführlich dargelegt. In Ergänzung und als räumlicher Abschluss der riegelartigen Bestandsbebauung südlich der Nikolaus-Lenau-Straße soll eine lockere Bebauung mit einer klar ablesbaren Ortsrandeingrünung geschaffen werden. Das vorgesehene, relativ geringe Maß der baulichen Nutzung wird für die konkrete Planungssituation als sachgerecht angesehen. Es ermöglicht zum einen die Errichtung von drei Wohngebäuden mit großzügigen, nutzungstypischen Freiflächen und gleichzeitig einen transparenten Siedlungsrand, an dem die freie Landschaft und die Bebauung funktionsgerecht in einander greifen. Auch wenn die Argumente des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sehr stichhaltig sind, wird an dieser Stelle in enger Nachbarschaft zum Eichinger Weiher ein baulich stärker determinierter Siedlungsrand mit einer höheren Ausnutzung der Grundstücke nicht als zielführend angesehen, so dass Änderungen oder Ergänzungen der Planung nicht erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

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

5. Landratsamt Dachau, Fachbereich Planerische Belange, Schreiben vom 30.09.2015

Dem städtebaulichen Erfordernis wird insoweit Rechnung getragen, dass eine momentane einseitige Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen durch eine abschließende nördliche Bebauung ergänzt wird. An einer intensiven Ortsrandeingrünung sollte weiterhin festgehalten werden.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

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

6. Landratsamt Dachau, Fachbereich Bauordnung, Schreiben vom 30.09.2015

6.1 Da schonend mit Grund und Boden umgegangen werden muss, sind drei Parzellen bei einer Wohnbaufläche von 2.730 m² (ohne die private Ortsrandeingrünung / Ausgleichsfläche von 1.130 m²) grundsätzlich zu hinterfragen. Hier wird aufgrund der Siedlungsentwicklung angeregt, weitere Gebäude bzw. größere Grundflächen (Doppelhäuser oder Reihenhäuser) in dieser Fläche des Baugebietes auszuweisen.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf den Sachvortrag und die Beschlussvorschläge zu dem vorstehenden Punkt 4 wird verwiesen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

Abstimmungsergebnis:

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

6.2 Es erscheint unlogisch, dass die zulässige Grundfläche der Wohngebäude fast gleichgestellt sei zur Grundfläche der versiegelten Fläche von bis zu 150 m² pro Grundstück. Anhand der Anordnung der Gebäude und der Regulierung der Stellplätze im Bebauungsplan kann die Grundfläche keinesfalls eine Größe von 150 m² erreichen. Dies sollte entsprechend angepasst werden.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf den Sachvortrag und die Beschlussvorschläge zu dem vorstehenden Punkt 4 wird verwiesen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

Abstimmungsergebnis:

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

7. Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 04.08.2015

Die geplante Ortsrandeingrünung ist mit einer Breite von über 5 m durchaus, wie im Plan dargestellt und in der Begründung mit Umweltbericht erläutert, als Ausgleichsfläche für die

mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe geeignet. Kritisch wird jedoch die Zuordnung zu den einzelnen Baugrundstücken gesehen, da erfahrungsgemäß die inhaltliche und zeitnahe Umsetzung der Planungsziele oft nicht gewährleistet ist. Auch kann eine „missbräuchliche“ Nutzung durch die anliegenden Eigentümer (Errichtung von Gartenhäuschen, größere Kinderspieleinrichtungen, Anlage von Beeten und Kompostsilos) kaum dauerhaft ausgeschlossen werden, was dazu führen kann, dass die gewünschte Ausgleichsfunktion nicht erreicht bzw. erhalten werden kann.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die von der Fachbehörde geäußerten Bedenken sind durchaus nachvollziehbar. In Ergänzung zu den Regelungen des Bebauungsplans wird deshalb ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, der die Herstellung, Pflege und Nutzung dieser Flächen so regelt, dass eine missbräuchliche Nutzung ausgeschlossen und das gewünschte Ausgleichsziel erreicht werden kann. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

Abstimmungsergebnis:

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

8. Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz, Schr. v. 14.07.2015

8.1 Auf die geplante Wohnbebauung wirken Schallimmissionen durch die westlich verlaufende Bahnlinie ein. Entsprechend der Lärmkartierung für Schienenwege des Eisenbahnbundesamtes sind nachts Beurteilungspegel zwischen 45 und 50 dB(A) im geplanten allgemeinen Wohngebiet zu erwarten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden somit nachts um bis zu 5 dB(A) überschritten, die Grenzwerte der 16. BImSchV werden nachts um bis zu 1 dB(A) überschritten. Da bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, werden Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Wohnraumorientierung vorgeschlagen. Dazu sind jeweils ein Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern nach Norden, Osten oder Süden zu orientieren. Es wird gebeten, eine entsprechende Festsetzung aufzunehmen.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Empfehlung der Fachbehörde wird gefolgt. Der Bebauungsplan wird um folgende Regelung ergänzt: „Ausgehend von der Bahnlinie München – Treuchtlingen wirkt Schienenverkehrslärm auf das Plangebiet ein. Zum Schutz vor diesem Lärm müssen schutzbedürftige Aufenthaltsräume, wie Wohnzimmer, Schlaf- und Kinderzimmer so angeordnet werden, dass sie mindestens über ein notwendiges Fenster, das an einer lärmabgewandten Nord-, Ost-, oder Südfassadenseite liegt,

belüftet werden können. Sofern diese Voraussetzung nicht besteht, sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume unzulässig.“

Abstimmungsergebnis:

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

8.2 Mit einer Überschreitung der Grenz- bzw. Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete bezüglich des Straßenlärms ist nicht zu rechnen, weshalb gebeten wird, die Begründung in Ziffer 5.2 entsprechend zu ändern.

Beschluss:

Der Empfehlung der Fachbehörde wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

Abstimmungsergebnis:

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

9. Landratsamt Dachau, Kommunale Abfallwirtschaft, Schreiben vom 14.07.2015

Die Stellungnahme weist darauf hin, dass Straßen für das Befahren mit Sammelfahrzeugen (Schwerlastverkehr bis 26 Tonnen) zu den Abfallbehälterstandplätzen geeignet und jederzeit befahrbar sein müssen (bei Straßen ohne Begegnungsverkehr Breite 3,55 m bei gerader Streckenführung, im Kurvenbereich 5,50 m; Straßen mit Begegnungsverkehr Breite 4,75 m, Durchfahrtshöhe 4,00 m). Bei geneigtem Gelände muss eine ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben sein.

Gemäß § 16 Nr. 1 UVV „Müllbeseitigung“ (BGV C27) darf Müll in Straßen, die nach dem 01.10.1979 errichtet wurden, nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Lt. Durchführungsanweisung zu § 16 Nr. 1 UVV „Müllbeseitigung“ muss bei Sackgassen eine Wendemöglichkeit bestehen (z.B. Wendekreis mit 22 m Durchmesser, Wendeschleife mit 25 m, Wendehammer mit ein- bis zweimaligem Zurückstoßen). Straßen, bei denen ein Wenden der Sammelfahrzeuge nicht möglich ist, dürfen nicht befahren werden und gelten als unbefahrbar.

Kann ein Grundstück nicht unmittelbar von den Sammelfahrzeugen angefahren werden, müssen die Mülltonnen am Abfuhrtag zur Leerung zu einer vom Landkreis oder seinem

Beauftragten bestimmten Sammelstelle gebracht werden, die an einer mit dem Sammelfahrzeug befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche anliegt.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan Nr. 105 sichert keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die bereits vorhandene Nikolaus-Lenau-Straße. Diese Straße dient auch der Erschließung der südseitig angebauten Wohnbebauung. Die Abfallbeseitigung dieser Bestandsbebauung erfolgt derzeit ordnungsgemäß über die Nikolaus-Lenau-Straße, die den genannten Anforderungen entspricht. Insoweit ist auch die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für die beabsichtigte, nordseitige Wohnbebauung gewährleistet. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

Abstimmungsergebnis:

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

10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck, Schr. v. 09.07.2015

Da das Plangebiet an landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzt, wird vorgeschlagen folgenden Hinweis aufzunehmen, um zukünftige Konflikte zu vermeiden:

„Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr abends und an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.“

Weitere Einwände bestehen nicht. Auch aus forstlicher Sicht werden keine Einwände vorgetragen.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der empfohlene Hinweis wird in der Planung entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

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

11. DB Immobilien Region Süd, Schreiben vom 14.07.2015

Seitens der Deutsche Bahn AG besteht mit der Bauleitplanung Einverständnis.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form werden ausgeschlossen. Alle Immissionen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, sind entschädigungslos hinzunehmen.

Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), sind vom Bauherrn zu tragen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz, und den zugehörigen Beschlussvorschlag (Punkt 8) wird verwiesen. Weitere Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

Abstimmungsergebnis:

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

12. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 31.07.2015

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand muss weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Falls im Planbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, ist gesondert mit der Deutschen Telekom in Verbindung zu treten.

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebietes bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, ist die Deutsche Telekom auf frühzeitige Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. 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. 105 nicht entwidmet. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

Abstimmungsergebnis:

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

13. Kreisbrandinspektion Dachau, Schreiben vom 01.07.2015 und 03.07.2015

Gegen das Planvorhaben bestehen keine Einwände, soweit grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) beachtet und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchgeführt werden.

Nach Art. 1 Abs. 1 BayFwG haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungsbereich dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird. Nach Abs. 2 haben die Gemeinden zur Erfüllung dieser Aufgaben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten. Sie haben außerdem in diesen Grenzen die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.

Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) könnten alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage herangezogen werden. D.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahmestelle erst in 300 m Entfernung liegen darf. Auch hier sind wiederum die 75 m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann um von diesem dann, ggf. mit einer Druckerhöhung, verteilt zu werden. Für den Bereich eines Mischgebietes müssten, lt. DVGW Arbeitsblatt W 405, über 2 Stunden hinweg 96 m³ (1600 l/min) zur Verfügung gestellt werden. Werden die Bereitstellung von Wasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahmeeinrichtungen (Hydranten, einschließlich deren Pflege) vertraglich festzulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entnahme von Löschwasser auch weiterhin für Einsätze oder Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich ist.

Diese Stellungnahme berührt nur allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes; baurechtliche Aspekte sind nicht betrachtet worden. Das Schreiben ist in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr Karlsfeld erstellt worden.

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. Die verkehrstechnische Anbindung der kleinen Siedlungserweiterung mit drei Wohngebäuden erfolgt über bereits vorhandene Erschließungsstraßen, die für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessen 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. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

Abstimmungsergebnis:

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

14. Bund Naturschutz in Bayern e.V. Ortsgruppe Karlsfeld, Schreiben vom 02.08.2015

Der Bund Naturschutz sieht einige Hemmnisse bei der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 105:

Die geplante Bebauung greift im Osten weit in den vom Flächennutzungsplan vorgesehenen zentralen Grünzug ein und verengt ihn so stark, dass er die vorgesehenen Funktionen an der besonders sensiblen Schnittstelle zum Eichinger Weiher verliert. Sie steht damit im Widerspruch zum gültigen Flächennutzungsplan und muss in dieser Form daher strikt abgelehnt werden.

Mit einer deutlichen Reduzierung, wie sie der BN bei der Stellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung vorsieht, könnte der Plan angenommen werden. Zum jetzigen Zeitpunkt muss er dennoch abgelehnt werden, da die Gemeinde durch den Ausbau der Infrastruktur der vielen Neubaugebiete überlastet und in eine finanzielle Schieflage gekommen ist.

Eine Möglichkeit der Bebauung besteht durch die Anwendung von Art. 161 Abs. 2 Bayerische Verfassung, die die Gemeinde in irgendeiner Weise an der Wertschöpfung der Baulandausweisung teilhaben lasse.

Die vorgeschlagenen randlichen, landschaftsintegrierten Habitatstrukturen als Ausgleichsflächen sind positiv zu bewerten, sollten aber, obwohl sie den künftigen Baugrundstücken zugeordnet werden, nicht mit ihnen zusammen eingezäunt werden, da sich Ausgleichsfläche und Nutzungsfläche mit der Zeit vermischen würden.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan Nr. 105 entwickelt sich aus dem, im Parallelverfahren geänderten Flächennutzungsplan, der eine Wohnbaufläche, sowie nach Norden und Osten eine Grünfläche zur Ortsrandeingrünung darstellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese programmatischen Inhalte durch die Festlegung verbindlicher, bauplanungsrechtlicher Nutzungsbefugnisse, wobei er dem zentralen Grünzug eine 8 m breite private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „intensive Ortsrandeingrünung“ als Ausgleichsfläche und nutzungstypische Freiflächen (Hausgarten) in Verbindung mit der Verpflichtung zur Pflanzung von Bäumen zuordnet. Da insbesondere, das in der Planfolge zulässige Wohngebäude zur östlichen Plangebietsgrenze einen Abstand von mindestens 8 m und zur nördlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 3 m einhalten muss, wird der zentrale Grünzug tatsächlich nicht in einem erheblichen Umfang

räumlich eingeschränkt oder gar in seinen siedlungsökologischen Funktionen erheblich beeinträchtigt. Die Gesamtfläche des Baugebietes WA beträgt ca. 2.730 m² und ist damit deutlich geringer als die in der Anlage zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans vom Bund Naturschutz geforderte und als verträglich angesehene Wohnbaufläche (= rot dargestellte Fläche in der Planskizze, die der Stellungnahme des BN beigelegt war) in einem Umfang von 3.520 m².

Da der Bebauungsplan weder Grundstücksgrenzen, noch Grundstücksteilungen regeln kann, verweist die Zuordnungsbestimmung der Ziffer A 8.2.2 lediglich darauf, dass aus Gründen der Rechtssicherheit bei einer Aufteilung des Baugebietes WA in einzelne Parzellen anteilmäßig auch die private Grünfläche geteilt und nominell den Baugrundstücken zugeordnet werden muss. Nutzungsmäßig muss in jedem Fall eine dauerhafte Trennung zwischen der Baugebietsfläche WA und der Ausgleichsfläche erhalten bleiben, die sinnvollerweise durch eine entsprechende Abzäunung zwischen den Freiflächen der Wohngebäude und der Ortsrandeingrünung, in der die ökologischen Ziele und Funktionen im Vordergrund stehen, erreicht werden kann. Eine Nutzungsdurchmischung ist zu verhindern. In Ergänzung zu den Regelungen des Bebauungsplans wird deshalb ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, der die Herstellung, Pflege und Nutzung dieser Flächen entsprechend regelt.

Da durch die Ausweisung eines Baugebietes mit drei Wohngebäuden keine enormen Folgekosten für die Gemeinde zu erwarten sind, sind Fragen der Wertabschöpfung für den vorliegenden konkreten Planungsfall nicht erheblich.

Darüber hinaus spielen die evtl. finanzielle Wertsteigerung der Grundstücke bei einer städtebaulichen Planung wie in vorliegendem Fall keine Rolle für zu treffende Planungsentscheidungen.

Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

Abstimmungsergebnis:

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

Beschluss:

Der Bauausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 105 i.d.F.v. 17.02.2016 mit den beschlossenen Änderungen.

Die Verwaltung wird beauftragt nach Abschluss der notwendigen Verträge die öffentliche Auslegung durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6102.2