

**NIEDERSCHRIFT**

**Gremium:** Gemeinde Karlsfeld  
Bau- und Werkausschuss Nr. 002

**Sitzung am:** Mittwoch, 7. Februar 2018

**Sitzungsraum:** Rathaus, Großer Sitzungssaal

**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr

**Sitzungsende:** 19:07 Uhr

## **Tagesordnung**

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 24. Januar 2018
2. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit 2 Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr.1045/26/Teilfläche, Gemarkung Karlsfeld, Wehrstaudenstraße (33)
3. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau Doppelhaus auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 755/76 und 754/73, Gemarkung Karlsfeld, Gartenstraße (Ludwig-Thoma-Straße 2)  
- erneute Beratung
4. Bebauungsplan Nr.111 "Grundschule Krenmoosstraße";  
- Behandlung der während des Verfahrens nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen  
- Billigungsbeschluss
5. Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 139/06 "Gewerbegebiet südlich des Schleißheimer Kanals" der großen Kreisstadt Dachau;  
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
Stellungnahme als Nachbargemeinde  
- Beschluss
6. Bekanntgaben und Anfragen

**Bau- und Werkausschuss**  
**7. Februar 2018**  
**Nr. 007/2018**  
**Status: öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 24. Januar 2018**

**Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 24.01.2018 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPI-Nr. 0242-211

**Bau- und Werkausschuss**  
**7. Februar 2018**  
**Nr. 008/2018**  
**Status: Öffentlich**

### **Niederschriftauszug**

**Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit 2 Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr.1045/26/Teilfläche, Gemarkung Karlsfeld, Wehrstaudenstraße (33)**

### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 Abs. 1 BauGB.

Das Grundstück ist im südlichen Bereich bebaut. Nördlich des Bestands soll ein Einfamilienhaus (E + D, Grundfläche 10,50 m auf 7,00 m, Wand- / Firsthöhe 2,75 m / 5,75 m, Satteldach 45°) mit Wintergarten im Westen (Grundfläche 2,50 m auf 4,40 m, Wandhöhe ca. 2,20 m, Pultdach 12°) errichtet werden.

Die Stellplätze werden auf dem Grundstück oberirdisch in einer Doppelgarage untergebracht.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid ist folgende Fragestellung verbunden:

Kann das Grundstück mit einem Einfamilienhaus gem. Lageplan mit den dargestellten Maßen bebaut werden?

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

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist einzuhalten.

Die Garage muss mind. einen Abstand von 5,00 m zur Straße einhalten.

Die gemeindliche Gaubensatzung ist einzuhalten – eine Befreiung wird nicht in Aussicht gestellt.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit 2 Garagen wird erteilt.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist einzuhalten. Die Garage muss mind. einen Abstand von 5,00 m zur Straße einhalten.

Die gemeindliche Gaubensatzung ist einzuhalten – eine Befreiung wird nicht in Aussicht gestellt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

EAPI. Nr. 6024.11

**Bau- und Werkausschuss**  
**7. Februar 2018**  
**Nr. 009/2018**  
**Status: Öffentlich**

### **Niederschriftauszug**

**Antrag auf Vorbescheid zum Neubau Doppelhaus auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 755/76 und 754/73, Gemarkung Karlsfeld, Gartenstraße (Ludwig-Thoma-Straße 2) - erneute Beratung**

### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben wurde bereits im Bau- und Werkausschuss am 26.07.2017 (Nr. 097/2017) behandelt. Auf den Sachvortrag wird verwiesen. Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag wurde nicht erteilt. Das Einvernehmen zum Vorhaben und für die erforderlichen Befreiungen wurde aber unter folgender Maßgabe in Aussicht gestellt:

- Gebäude "Erd- und Dachgeschoß (E + D)"
- Grundfläche bis max. 125 m<sup>2</sup>
- Maße Baukörper max. 10,00 m auf 12,50 m
- Grenzausbau
- Wand- / Firsthöhe max. 3,80 m / 8,20 m.

Das Vorhaben wurde zwischenzeitlich durch das Landratsamt Dachau geprüft.

Die Genehmigungsbehörde kommt zu dem Ergebnis, dass dem beantragten Vorhaben (wobei es sich faktisch wohl um eine Mehrfamilienhaus handelt) eine Genehmigung nicht verweigert werden kann - zur Begründung wird auf das beiliegende Schreiben vom 18.01.2018 verwiesen - und bittet die Gemeinde bis zum 13.02.2018, ihre Stellungnahme noch einmal zu überprüfen und um Äußerung, ob das Einvernehmen weiterhin versagt wird. Sollte die Gemeinde das Einvernehmen erneut (ohne ausreichend neue Gründe) verweigern, ist beabsichtigt, das fehlende Einvernehmen mit Erteilung der Baugenehmigung zu ersetzen.

Seitens der Verwaltung wurde erneut eine rechtliche Würdigung seitens Herrn RA Reitberger eingeholt. Diese liegt aber erst zur Sitzung vor.

Grundsätzlich wird seitens der Verwaltung und des Rechtsbeistands eine gegensätzliche Auffassung vertreten.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid bleibt weiterhin versagt. Die Stellungnahme wird insoweit konkretisiert, dass das gemeindliche Einvernehmen zur Abweichung von der östlichen Baulinie erteilt wird, nicht aber zu südlichen Baulinie. Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich seiner Bauweise nicht ein. Der Einfügebungsbereich wird enger gesehen. Wird trotzdem eine Baugenehmigung erteilt, ist zu prüfen, ob eine Klage beim Verwaltungsgericht München eingereicht wird.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPI. Nr. 6024.11

**Bau- und Werkausschuss**  
**7. Februar 2018**  
**Nr. 010/2018**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Bebauungsplan Nr. 111 „Grundschule Krenmoosstraße“;**  
**- Behandlung der während des Verfahrens nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**  
**vorgebrachten Stellungnahmen**  
**- Billigungsbeschluss**

### Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 27.04.2017 (Nr. 34/2017) für den Bereich „zwischen Friedhofsweg, Bajuwarenstraße und Schulgelände“ beschlossen einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts wird verzichtet. Darüber hinaus wird keine zusammenfassende Erklärung erstellt.

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

Der Billigungsbeschluss wurde in der Bauausschusssitzung am 13.09.2017 (Nr. 119/2017) gefasst.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 08.11.2017 bis 08.12.2017 statt.

### Anregungen haben vorgebracht:

- Bayernwerk Netz GmbH, Schr. v. 10.11.2017
- SWM Infrastruktur Region, Schr. v. 08.12.2017
- Landratsamt Dachau, rechtliche Belange, Schr. v. 17.11.2017
- Landratsamt Dachau, Immissionsschutz, Schr. v. 01.12.2017
- Landratsamt Dachau, Abfallwirtschaft, Schr. v. 16.11.2017
- Landratsamt Dachau, Feuerwehr, Schr. v. 30.11.2017
- Landratsamt Dachau, Geoinformation, Schr. v. 23.11.2017
- Landratsamt Dachau, Naturschutz, Schr. v. 04.12.2017
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Schr. v. 24.11.2017
- Staatliches Bauamt Freising, Schr. v. 11.12.2017
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Schr. v. 07.11.2017
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schr. v. 01.12.2017
- Wasserwirtschaftsamt München, Schr. v. 27.12.2017

### Keine Anregungen bestehen bei

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstfeldbruck, Schr. v. 07.11.2017
- Evangelisch-Lutherischer Dekanatsbezirk München, Schr. v. 06.12.2017
- Gemeinde Bergkirchen, Schr. v. 06.11.2017

- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schr. v. 08.12.2017
- Regierung von Oberbayern, Schr. v. 30.10.2017
- Große Kreisstadt Dachau, Schr. v. 07.11.2017
- Regionaler Planungsverband München, Schr. v. 06.11.2017
- TenneT TSO GmbH, Schr. v. 02.11.2017

#### Eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

##### 1. Landratsamt Dachau, Fachbereich: Rechtliche Belange, Schr. v. 17.11.2017

#### Einwendungen

Vorprüfung des Einzelfalls, sowie Präambel:

Einzelne Rechtsgrundlagen sind der neuesten gesetzlichen Regelung anzupassen.

Die Aussage unter 1.4 im Entwurf zur Vorprüfung des Einzelfalls, „ein Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung ist rechtlich nicht vorgegeben“ ist zu korrigieren. Für Flächen gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB, also Flächen mit einer Grundfläche zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup>, gilt die Eingriffs- und Ausgleichsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB vollumfänglich.

In der Satzung ist die Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB einzuarbeiten. Die Begründung unter Punkt 2 auf S. 4 ist zu überarbeiten bzw. zu korrigieren.

Leider wurden die Bekanntmachungsvorschriften des § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und Satz 3 BauGB nicht beachtet. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist für den Fall des § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Vorprüfung des Einzelfalls) ortsüblich bekannt zu machen, welche wesentlichen Gründe für die Einschätzung vorliegen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Weiter erfolgt die Bekanntmachung erst nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls. Somit scheidet eine Integration der Beteiligung zur Vorprüfung des Einzelfalls in die Verfahrensbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB, wie auf S.3 letzter Absatz der Begründung, aus.

#### Rechtsgrundlagen

§ 13 a Abs. 2 Nr. BauGB: Eingriffsregelung gilt als erfolgt oder zulässig nur für die Fälle des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

#### Beschluss:

Die in der Stellungnahme genannten Rechtsgrundlagen werden an die neuesten gesetzlichen Regelungen angepasst. Den redaktionellen Anregungen zur Aktualisierung der Rechtsgrundlagen und der Präambel wird gefolgt.

Die Hinweise zur Bekanntmachung werden im nächsten Verfahrensschritt beachtet.

Die Prüfung der Grundflächenzahl bzw. Grundfläche hat ergeben, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Grundfläche von 30.696 m<sup>2</sup> erreicht werden kann. Der Bebauungsplan fällt damit unter § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist daher erforderlich. Diese wurde bereits erstellt und im Rahmen des durchgeführten Verfahrensschrittes den betroffenen Trägerne öffentlicher Belange mit vorgelegt. Die Gemeinde sieht damit die Beteiligung im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalles als gegeben an.

Zum Bebauungsplan wird nun eine Eingriffs- und Ausgleichsberechnung durchgeführt und im Bebauungsplan bzw. der Begründung ergänzt. Diese Berechnung wird in der Sitzung vorgelegt.

Die benötigten Ausgleichsflächen werden aus dem Ökokonto der Gemeinde, den Flächen in Ampermoching zur Verfügung gestellt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

### **2. Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz, Schr. v. 01.12.2017** **Einwendungen**

#### Lärmschutz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche für Gemeinbedarf mit einem Schulgebäude, einer Sporthalle, Außensportflächen und einem Parkplatz.

Zur Ermittlung der von den außerschulischen Nutzungen der Sportanlagen ausgehenden Geräusche wurde eine Geräuschimmissionsprognose der Pfeil & Koch Ingenieurgesellschaft vom 09.08.2017 erstellt.

Die vorgelegte Geräuschimmissionsprognose ist zur Beurteilung der Verträglichkeit der aneinandergrenzenden Nutzungen Sportanlage und Wohnen aus fachlicher Sicht ungeeignet.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beanstanden:

- Das westlich an das Plangebiet angrenzende Wohngebiet ist entsprechend eines Bebauungsplanes in seiner Schutzwürdigkeit als reines Wohngebiet einzustufen. In der Geräuschimmissionsprognose wurde jedoch nur die SchutzWohngewürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes angesetzt. Somit sind maßgebliche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte – nach der vorliegenden Berechnung - auch bei der Sportanlagennutzung durch den Trainingsbetrieb der Vereine und der Nutzung der Außenspielfelder an Werktagen zu erwarten (Szenario 1).
- Die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) sind als Summenpegel unter Einrechnung der Geräuschimmissionen anderer Sportanlagen (siehe §2 Abs. 1 der 18. BImSchV) zu verstehen. Die erforderliche Betrachtung der außerschulischen Nutzung der bestehenden Sportanlagen wurde jedoch nicht vorgenommen.
- Der geplante Parkplatz nördlich des Plangebietes wurde rechnerisch nicht berücksichtigt. In der Geräuschimmissionsprognose wird hierzu angeführt, dass es sich um einen öffentlichen Parkplatz handelt. Soweit jedoch keine öffentlich-rechtliche Widmung für den Parkplatz vorliegt und die Stellplätze für den außerschulischen Sportbetrieb (bestehende oder geplante Sporthalle) genutzt werden, ist auch dieser Parkplatz in Summe mit dem übrigen Sportlärm rechnerisch zu berücksichtigen.
- Die Außensportflächen wurden anhand der Freizeitlärmrichtlinie gerechnet. Dies widerspricht dem Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen (KJG), soweit es sich tatsächlich um Jugendspieleinrichtungen handelt. In diesem Fall muss eine Bewertung nach der 18. BImSchV mit den besonderen Vorgaben für Jugendspieleinrichtungen erfolgen.
- Die Berechnung der vom Parkplatzverkehr von Sportanlagen ausgehenden Geräusche ist entsprechend Nr. 2.1 des Anhangs der 18. BImSchV nach der RLS-90 durchzuführen. In der Geräuschimmissionsprognose wurde das Berechnungsverfahren nach der Parkplatzlärmstudie angewandt.
- Soweit auch eine nächtliche Nutzung der nordwestlich gelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche stattfinden soll - dies ist in erster Linie von der Parkplatznutzung des nördlich des Plangebietes gelegenen Parkplatzes abhängig - ist eine Beurteilung

anhand der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für die bestehenden Wohnhäuser am Sanddornweg erforderlich.

- In der Geräuschimmissionsprognose wird als Geräuschquelle ein Weinfest aufgeführt (Seite 10 der Geräuschimmissionsprognose). Beurteilungspegel zu dieser Lärmquelle wurden jedoch nicht berechnet. Wir bitten um Klarstellung.

#### Elektromagnetische Felder

Über dem Plangebiet verläuft die oberirdische 110 kV – Bahnstromleitung. Den Hinweisen der Satzung entsprechend, treten im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Bahnstromleitung elektrische Feldstärken und magnetische Flussdichten auf, die unterhalb der Grenzwerte der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) liegen. Ein Nachweis hierfür liegt den vorgelegten Unterlagen jedoch nicht bei.

Der Einwirkungsbereich einer 110 kV- Freileitung liegt nach den LAI-Hinweisen zur Durchführung der 26. BImSchV jeweils innerhalb eines Streifens mit einer Breite von 10 m angrenzend an den äußeren Leiter. Innerhalb dieses Streifens befinden sich, entsprechend der Planung, der Schulhof und Spiel- und Sporteinrichtungen für Kinder; dabei handelt es sich um Immissionsorte, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.

Es ist deshalb zu prüfen, ob die Grenzwerte der 26. BImSchV im Einwirkungsbereich der Anlage eingehalten werden.

#### Rechtsgrundlagen

Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf §§ 22, 50 BImSchG in Verbindung mit der 18. BImSchV, der 16. BImSchV und der 26. BImSchV.

#### Möglichkeiten der Überwindung

##### Lärmschutz

Insgesamt weist die vorgelegte Geräuschimmissionsprognose so viele Mängel auf, dass die berechneten Werte nicht zu einer Beurteilung herangezogen werden können. Wir bitten deshalb um eine komplette Neuberechnung der Lärmsituation. Erst dann kann festgestellt werden, ob Überschreitungen nach der 18. BImSchV bzw. nach der 16. BImSchV zu besorgen sind.

Soweit Überschreitungen festgestellt werden, sind entsprechende Maßnahmen, die eine Einhaltung der Immissionsgrenz- bzw. richtwerte sicherstellen, im Rahmen der Begutachtung zu ermitteln und vorzuschlagen. Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sind durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sicherzustellen.

#### Elektromagnetische Felder

Zur Sicherstellung, dass schädliche Umwelteinwirkungen bezüglich der elektromagnetischen Felder nicht vorliegen, ist ein entsprechender Nachweis eines Sachverständigen zu erbringen.

#### Hinweise

##### Betriebsbereich:

Das Plangebiet liegt in einem Abstand von ca. 1300 m zu einem Betriebsbereich gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG der Firma MTU.

Wir bitten deshalb zu prüfen, ob gemäß § 50 BImSchG Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU im vorgenannten Betriebsbereich auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG, insbesondere auf das Plangebiet, zu besorgen sind.

#### **Beschluss:**

Die Geräuschimmissionsprognose wird aufgrund der Stellungnahme überarbeitet und in der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beigefügt.

Bezüglich der elektromagnetischen Felder weist die DB Energie GmbH in ihrer Stellungnahme vom 14.12.2017 darauf hin, dass „Die in der sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flußdichte für den Bereich, für den wir die Zustimmung zur Bebauung geben, von unseren 110-kV-Bahnstromleitungen eingehalten werden.“  
Darüber hinaus hat die DB mit Schreiben vom 25.06.2015 folgendes mitgeteilt: „Die 26. BImSchV wurde im Jahr 2013 novelliert. Die Grenzwerte für die magnetische Flussdichte wurden beibehalten, für das elektrische Feld halbiert. Wir können Ihnen versichern, dass die Bahnstromleitung diese Grenzwerte bei weitem einhält. Da die Physik sich entgegen der Verordnung nicht verändert hat, gelten die Nachweise aus dem Jahr 1997, in welchen wir die Einhaltung der Grenzwerte auf Basis einer worst-case-Betrachtung für alle bei der 110 kV-Bahnstromleitung vorkommenden Situationen und Betriebszustände erbracht haben, unverändert weiter.“

Um jedoch sicher zu stellen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Bahnstromleitung auf das Bebauungsplangebiet einwirken, wurde ein Gutachten zur Bewertung der elektromagnetischen Felder beauftragt. Sobald dieses vorliegt, wird sich der Bauausschuss vor einer erneuten Auslegung mit dem Ergebnis befassen.

Die MTU Aero Engines AG ist ein Betriebsbereich der oberen Klasse gemäß 12. BImSchV (Störfallverordnung). Im Betriebsbereich vorhanden sind vor allem akut toxische Stoffe (Galvanik) sowie entzündliche Stoffe (Treibstoffe). Für den Betriebsbereich gibt es einen Sicherheitsbericht sowie ein Konzept zur Verhinderung von Störfällen.  
Der Achtungsabstand nach KAS 18, innerhalb dessen keine schutzwürdigen Bebauungen geplant werden dürfen, beträgt für MTU 315 m. Der angemessene Sicherheitsabstand nach der neuen 12. BImSchV wurde bisher nicht bestimmt.

Die Gemeinde kann davon ausgehen, dass der Achtungsabstand sich ausschließlich auf das Gebiet der Landeshauptstadt München erstreckt und Karlsfeld nicht mehr innerhalb des Achtungsabstandes liegt. Seitens der LH München – Hauptabteilung Umweltschutz wurden zwei Karten aus dem Münchner Geodatenetz beigelegt, in denen der Betriebsbereich (fett schraffiert) sowie der bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Achtungsabstand (dünn schraffiert) eingezeichnet sind.

Die Begründung wird entsprechend dieser Informationen ergänzt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

### **3. Landratsamt Dachau, Fachbereich: Abfallwirtschaft, Schr. v. 16.11.2017**

Aus den vorliegenden Unterlagen ist die geplante Mülleinhausung nicht ersichtlich, für die Abholung und Bereitstellung gelten nachfolgende Anforderungen.

1. Straßen müssen für das Befahren mit Sammelfahrzeugen (Schwerlastverkehr bis 26 Tonnen) zu den Abfallbehälterstandplätzen geeignet und jederzeit befahrbar sein (bei Straßen ohne Begegnungsverkehr = Breite 3,55 m bei gerader Streckenführung – im Kurvenbereich 5,50 m, Straßen mit Begegnungsverkehr = 4,75 m, Durchfahrthöhe 4,00 m). Bei geneigtem Gelände muss eine ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben sein.
2. Gem. § 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.

3. Lt. Durchführungsanweisung zu § 16 Nr. 1 UVV "Müllbeseitigung" (BGV C27) muss bei Sackgassen eine Wendemöglichkeit bestehen (z. B. Wendekreis mit 22 m Minstdurchmesser, 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.
4. Kann ein Grundstück nicht unmittelbar von den Sammelfahrzeugen angefahren werden, müssen die Mülltonnen am Abfuhrtag zur Leerung zu einer vom Landkreis oder seinem Beauftragten bestimmten Sammelstelle gebracht werden, die an einer mit dem Sammelfahrzeug befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt.

### **Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Mülleinhausung ist im Norden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Hinweis dargestellt („Mülleinhausung“). Die Anforderungen werden bei der Planung und Organisation des Schulablaufes beachtet.

Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

### **4. Landratsamt Dachau, Kreisbrandinspektion, Schr. v. 30.11.2017**

Gegen die geplante Maßnahme bestehen keine Einwände.

Wir bitten bei den konkreten Bebauungsplanverfahren weiterhin die Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

Löschwasserversorgung

Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst).

Nach Absatz 2 haben die Gemeinden zur Erfüllung dieser Aufgaben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1 BayFwG) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten.

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

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

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

Hinweis

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

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme enthält Sachverhalte, die im Rahmen des Bauvollzugs zu prüfen und ggf. zu beachten sind. Inhaltliche Belange der verbindlichen Bauleitplanung sind indes nicht berührt. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

### **5. Landratsamt Dachau, Fachbereich: Geoinformation, Schr. v. 23.11.2017**

#### **Hinweise**

Zur Begründung Pkt. 4.2:

Der B-Plan Nr. 111 grenzt unmittelbar im Westen an den Geltungsbereich des B-Planes der 2. und 3. Änderung Nr. 37a an.

Desweiterem bitten wir zu überprüfen, inwieweit ein Teilbereich des rechtswirksamen B-Planes Nr. 71 (siehe gelbe Markierung in Abb. 1 auf Seite 2) noch gültig ist.

Wenn der Inhalt des B-Plans Nr. 71 durch die Festsetzungen des B-Plans N. 111 auf den Überschneidungsflächen ersetzt werden soll bedarf es einer klarstellenden Festsetzung zum Außer-Kraft-Treten der bisherigen Festsetzungen.

Abb. 1: Teilauszug aus dem Rauminformationssystem Dachau:

In der beil. Abbildung wurden die Höhenangaben aus dem Datensatz „DGM 5“ der Bay. Vermessungsverwaltung abgebildet. Diese Höhenwerte sollten im Bereich GB 1 und GB 2 ergänzt werden.

Die Höhenangabe 489,45 m üNN in der Begründung unter Pkt. 7.1 letzter Absatz steht im Widerspruch zu den Höhenangaben in der Planzeichnung.

Wir bitten alle Höhenangaben (Satzungstext, Begründung, Planzeichnung) zu überprüfen u. ggf. zu korrigieren.

Wir bitten in der Planzeichnung die Straßenkurzbezeichnung St 2063 zu ergänzen.

### **Beschluss:**

Der Hinweis, dass der Bebauungsplan Nr. 111 an die 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37a angrenzt wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71 sollen ersetzt werden. Hierzu wird eine Festsetzung zum Außer-Kraft-Treten des betroffenen Teilbereiches aufgenommen.

Die Höhenangaben wurden überprüft und werden in der Begründung an die Höhenfestsetzung in den textlichen Festsetzungen angepasst.

In der Planzeichnung wird die Bezeichnung der Staatsstraße entsprechend der Stellungnahme ergänzt.

Die Planung wird entsprechend der Stellungnahme angepasst.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**6. Landratsamt Dachau, Fachbereich: Untere Naturschutzbehörde, Schr. v. 04.12.2017****Einwendungen**

Die Begründung Seite 4 oben mit Verzicht auf Ausgleich entspricht nicht der Rechtslage. Ein Ausgleich ist nur in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten nur dann als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Das ist hier jedoch nicht der Fall, da das Planungsgebiet mit einer Größe von über 38.000 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,8 den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> GR überschreitet und somit § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zuzuordnen ist.

Eingriffe, die über die bisher bereits bauplanungsrechtlich zulässigen Eingriffe hinausgehen wären daher auszugleichen.

Das Vermeidungsgebot ist in jedem Fall zu beachten.

**Rechtsgrundlagen**

§ 13 a Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 Nr. 4 BauGB, § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB

**Möglichkeiten der Überwindung**

Ermittlung der bereits jetzt bauplanungsrechtlich zulässigen Eingriffe und Gegenüberstellung der mit der aktuellen Planung verbundenen, ggf. Festlegung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen.

**Beschluss:**

Die Prüfung der Grundflächenzahl bzw. Grundfläche hat ergeben, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Grundfläche von 30.696 m<sup>2</sup> erreicht werden kann. Der Bebauungsplan fällt damit unter § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Zum Bebauungsplan wird nun eine Eingriffs- und Ausgleichsberechnung durchgeführt und im Bebauungsplan bzw. der Begründung ergänzt. Diese Berechnung wird in der Sitzung vorgelegt.

Die benötigten Ausgleichsflächen werden aus dem Ökokonto der Gemeinde, den Flächen in Ampermoching zur Verfügung gestellt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

### 7. Bayernwerk Netz GmbH, Schr. v. 10.11.2017

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern ist.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können. Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 25 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich der Sesamstraße 3 in Karlsfeld (siehe Übersichtsplan) eingeplant werden. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Nähere Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen erteilt Ihnen gerne das Netzcenter der Bayernwerk Netz GmbH in Unterschleißheim.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

### **Beschluss:**

Die geschilderten Sachverhalte betreffen ausschließlich den späteren Bauvollzug und umfassen keine Regelungsgegenstände der verbindlichen Bauleitplanung. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind insoweit nicht erforderlich.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

### **8. SWM Infrastruktur Region GmbH, Schr. v. 08.12.2017**

Zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes Nr. 111 der Gemeinde Karlsfeld nehmen wir wie folgt Stellung.

Unsere Erdgasversorgungsanlagen queren das Schulgelände im nördlichen Bereich zwischen der Krenmoosstraße und der Bajuwarenstraße (Dort befindet sich außerhalb des Planungsumgriffes der Erdgashochdruckregler RE 150h B). Die Versorgungsanlagen sind im beigefügten Bestandsplanauszug grün dargestellt und sind im Bebauungsplan auszuweisen. Die Versorgungsanlagen sind im Grundbuch von Karlsfeld, Blatt 7103 dinglich gesichert. Der Schutzstreifen beträgt jeweils 2,5 m beiderseits der Leitungstrasse. In diesem Bereich darf die Leitung nicht überbaut, bzw. mit tiefwurzelnden Gehölzen überpflanzt werden (siehe DVGW GW 125 Merkblatt und Beiblatt 125 – B 1).

Die Erdgasleitung muss in ihrer jetzigen Lage verbleiben und ist während der Bauzeit fachgerecht zu sichern. Die vorherige örtliche Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der Stadtwerke München erforderlich.

Wir sind sehr daran interessiert, die neu entstehenden Gebäude an die Erdgasversorgung anzuschließen. Weitere Informationen (z. B. Anschlusspreise, Anträge, Vorteile von Erdgas) erhalten Sie unter [www.swm.de](http://www.swm.de).

### **Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Die Versorgungsanlagen der SWM Infrastruktur Region GmbH werden entsprechend des Bestandsplanauszuges in der Planzeichnung dargestellt.

Die weiteren geschilderten Sachverhalte betreffen ausschließlich den späteren Bauvollzug und umfassen keine Regelungsgegenstände der verbindlichen Bauleitplanung.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**9. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Schr. v. 24.11.2017**

Den hier geplanten planungsrechtlichen Festsetzungen, wonach der Neubau einer sechszügigen Grundschule mit einer Dreifachsporthalle ermöglicht werden sollen, können wir grundsätzlich zustimmen.

Rein vorsorglich weisen wir jedoch darauf hin, dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit dem östlich und süd-östlich gelegenen Gewerbegebiet entstehen dürfen, die in der Folge zu Einschränkungen für die dort ansässigen Betriebe führen könnten. Sollten aus immissionsschutzrechtlicher Sicht weitere Maßnahmen erforderlich werden, dürfen diese keinesfalls zu Lasten der angrenzenden Unternehmen gehen.

**Beschluss:**

Die Geräuschemissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte in dem östlich und südöstlich gelegenen Gewerbegebiet deutlich unterschritten und damit eingehalten werden. Es ist von keiner Beeinträchtigung bzw. Beschränkung der dort ansässigen Betriebe auszugehen. Ansonsten wird der Inhalt der Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**10. Staatliches Bauamt Freising, Schr. v. 11.12.2017**

Gegen die Aufstellung der Bauleitplanung hinsichtlich:

- Nutzung der bestehenden Zufahrt im nordwestlichen Bereich von der Krenmoosstraße für die Erschließung von Pkw-Stellplätzen, als Haltestelle für Schulbusse sowie ÖPNV Busse
- Erweiterung der Stellplatzflächen für alle Einrichtungen auf dem Gesamtareal mit Anbindung am Knotenpunkt Sesamstraße / Bajuwarenstraße (St 2063) bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Freising keine Einwände, wenn die folgend genannten Punkte beachtet werden.

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Im Zuge des Verkehrsgutachtens vom 28.01.2015 (Büro Obermeyer, Planen + Beraten GmbH, München) wurde die „Optimierung der Lichtzeichenanlagen im Zuge der B 304 und St2063 in der Ortsdurchfahrt Karlsfeld“ untersucht (s. Anlage).

Davon wurde durch das Staatliche Bauamt bereits die Optimierung der Knotenpunkte 1, 2, 3, 4 und 10 umgesetzt.

Bei den Knotenpunkten 5, 6, 7, 8 und 9 ist eine Optimierung der Lichtzeichenanlagen erst im Zuge des Umbaus der Einmündung B 304 (Münchner Straße) / St 2063 (Bajuwarenstraße) geplant.

**Bauverbot**

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich - der OD-V (Verknüpfungsbereich) der St 2063 von Abschnitt 600 Station 0,464 bis Station 0,628 ein.

Entlang des Verknüpfungsbereichs von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen (inkl. Stellplätze) bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot.

Die Anbauverbotszone von 20 m an der St 2063 kann bei Abschnitt 600 Station 0,560 auf 11 m (entsprechend der Bestandssituation) für die Errichtung von Stellplätzen reduziert werden. Die reduzierte Anbauverbotszone ist einzuhalten und zu beachten.

**Anbindung über bestehende untergeordnete Straßen**

Durch die Ausweisung des Schulzentrums ist gem. Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros Vössing, München vom 03.08.2017 mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen am Knotenpunkt Sesamstraße / St 2063 / Dr.-Ernst- Zimmermann-Allee zu rechnen.

Gemäß Leistungsfähigkeitsberechnung des Verkehrsgutachtens ergibt sich, dass das vorhandene Signalprogramm der entsprechend neuen Belastungssituation anzupassen ist. Da die St 2063 in Welle geschaltet ist, ist es erforderlich die ganzen Knotenpunkte im Zuge der St 2063 zu optimieren.

Nach Art. 32 Abs. 1 BayStrWG hat die Kommune die Kosten der Änderung zu tragen.

Unter anderem ist nachzuweisen, dass die Länge der Linksabbiegespur für die Linksabbieger (St 2063 – Bajuwarenstraße – Nord) und für die Linksabbieger (St 2063 – Bajuwarenstraße – Süd) ausreichend bemessen ist, und es somit zu keiner Behinderung der Fahrzeuge auf der Fahrspur geradeaus / rechts kommt.

Über die Optimierung der Lichtsignalanlage hat die Kommune vor Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplans bei Staatlichen Bauamt Freising Servicestelle München den Abschluss einer Vereinbarung zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten wie die Kostentragung zu regeln sind.

Hierzu sind die Verkehrstechnischen Unterlagen für die Optimierung der Lichtsignalanlage erforderlich. Die Anpassung der Knotenpunktsoptimierung kann erst bei Vorliegen einer rechtsgültigen Vereinbarung erfolgen.

**Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen**

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Betroffenen vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen.

Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München zu übersenden.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet und entsprechend weitere Schritte veranlasst. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**11. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schr. v. 07.11.2017**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen 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 Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

**Beschluss:**

Die geschilderten Sachverhalte betreffen ausschließlich den späteren Bauvollzug und umfassen keine Regelungsgegenstände der verbindlichen Bauleitplanung. Verkehrswege, in denen Anlagen der Deutschen Telekom liegen, werden in der Folge des Bebauungsplans Nr. 111 nicht entwidmet. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**12. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schr. v. 01.12.2017**

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

**Beschluss:**

Die geschilderten Sachverhalte betreffen ausschließlich den späteren Bauvollzug und umfassen keine Regelungsgegenstände der verbindlichen Bauleitplanung. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind insoweit nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis:**

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

13. Wasserwirtschaftsamt München, Schr. v. 27.12.2017

**Schmutzwasserbeseitigung:**

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zum Jahresbericht der Kläranlage vom 23.11.2017 mit den beschriebenen Anmerkungen und Hinweisen.

**Niederschlagswasserbeseitigung:**

In der Begründung wird unter Punkt 10 auf die Ver- und Entsorgung eingegangen. Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung liegen jedoch nicht vor. In der Satzung wird unter D-7) die Versickerung behandelt. Das Niederschlagswasser soll vor Ort versickert werden. Für die Sicherstellung der Ver- und Entsorgung muss nachgewiesen werden, dass die Niederschlagswasserbeseitigung möglich ist. Der dazu notwendige Flächenbedarf ist bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Daher ist eine Gesamtplanung für eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor der Beschlussfassung nachzureichen.

**Grundwasser:**

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Dachau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) BayWG bzw. § 8 WHG einzuholen.

**Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeindewerke und dabei insbesondere der Bereich der Abwasserbeseitigung befindet sich in den Planungen bzw. in den ersten Schritten der Bearbeitung der in der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vorgebrachten Hinweise.

Eine Gesamtplanung für die schadlose Niederschlagswasserbeseitigung ist bereits erstellt und wird in der Begründung entsprechend ergänzt. Die Niederschlagswasserbeseitigung wird über Rigolen und Mulden sichergestellt.

Die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend ergänzt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

14. Deutsche Bahn AG DB Immobilien und DB Energie GmbH, Schr. v. 02.01.2018 und 14.12.2017

Schreiben der Deutsche Bahn AG – DB Immobilien, Region Süd

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.

Gegen die geplante Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der OB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans befindet sich teilweise innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 520, Karlsfeld - München Ost, im Bereich der Maste Nr. 1202 bis 1203, der DB Energie GmbH.

Die von DB Energie GmbH vorgebrachten Bedingungen/Auflagen und Hinweise entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Schreiben vom 14.12.2017, Aktenzeichen: I.ET-S-S-3 Ba (520). Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Beschluss zu übersenden.

Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen, sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen.

#### Schreiben der DB Energie GmbH

nach Erhalt der Unterlagen zu o.g. Bebauungsplan teilen wir Ihnen fristgemäß folgendes mit:

1. Wir haben den o.g. Bebauungsplan auf die Belange der DB Energie GmbH hier: 110-kV Bahnstromleitungen (Freileitungen) - hinsichtlich der öffentlich rechtlichen Vorschriften geprüft, Innerhalb des Verfahrensgebietes verläuft die o.g. planfestgestellte 110-kV Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen von 2 x 30 m bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muß.
2. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.
3. Innerhalb des Schutzstreifens muß mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken (wie z.B. Gebäuden, Wegen, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Bewässerungsanlagen usw.) gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen deshalb durch den jeweiligen Grundeigentümer der DB Energie zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben über NN-Höhen (z.B. für Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, usw.), zwingend erforderlich. Auf mögliche Einschränkungen für Gebäude innerhalb des Gefährdungsbereichs von 2x 18,5m (bezogen auf die Leitungsachse) wurde das zuständige Planungsbüro bereits im Vorfeld hingewiesen, die dazu erforderlichen Abstimmungen sind bereits erfolgt.
4. Für Bauwerke innerhalb der o.a. Gefährdungsbereiche ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude muss in diesem Bereich der DIN 4102 Teil 7 entsprechen.
5. Die Standsicherheit der Maste muß gewahrt bleiben. Innerhalb eines Radius von 9 m um die Mastmitte dürfen Grabungsarbeiten, Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Bebauungen und Bepflanzungen nicht durchgeführt werden. Das sich daran anschließende Gelände darf höchstens mit einer Neigung von 1:1,5 abgetragen werden.
6. Die Zufahrt zu den Masten der o.g. Bahnstromleitung muß jederzeit für Lkw gewährleistet sein (ggf. notwendige Schleppkurven müssen für langsam fahrende 3-Achser-Lkw ausreichend dimensioniert sein).
7. Änderungen am Geländeniveau (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Haufwerke, Stapelungen usw.) dürfen im Schutzstreifen nicht ohne weiteres durchgeführt werden.

8. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Eisabwurf sowie mit Vogelkot gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen.
9. Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden.

Die in der sechsundzwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flußdichte werden für den Bereich, für den wir die Zustimmung zur Bebauung geben, von unseren 110-kV-Bahnstromleitungen eingehalten.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß in unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist. Es wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch o.g. Bahnstromleitung ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvoranfrage bei der DB Energie durchzuführen. Die endgültigen Baupläne sind anschließend der DB Energie vor Erstellung eines Bauwerkes zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen.

Der Bauantrag muß einen maßstäblichen amtlichen Lageplan mit dargestelltem Leitungsverlauf (Trassenachse mit Schutzstreifen und ggf. Maststandorte) sowie konkrete, maßstabsgerechte Angaben über die Lage und die ü.NN-Höhen des geplanten Bauwerks einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z.B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen, usw.) beinhalten. Auf dieser Grundlage werden dann im Rahmen der Bauvoranfrage/des Bauantrags die von Personen und Gerätschaften einzuhaltenden Arbeitsgrenzen bekannt gegeben. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

### **Beschluss:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Vorgaben werden im Rahmen der Bebauungsplanung bzw. konkreten Bauplanung beachtet. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen hierdurch jedoch nicht.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss billigt den Bebauungsplanentwurf mit Begründung i.d.F.v. 07.02.2018 mit den oben beschlossenen Änderungen und Ergänzungen. Die Verwaltung wird beauftragt eine nochmalige öffentliche Auslegung durchzuführen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

EAPI. Nr. 6100.25

**Bau- und Werkausschuss****7. Februar 2018****Nr. 011/2018****Status: Öffentlich****Niederschriftauszug**

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 139/06 „Gewerbegebiet südlich des Schleißheimer Kanals“ der großen Kreisstadt Dachau;  
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
Stellungnahme als Nachbargemeinde  
- Beschluss**

**Sachverhalt:**

Die südlich der Schleißheimer Straße und östlich der Würm gelegene Gewerbefläche wurde bis Anfang der 2000-er Jahre von der Firma Seeber genutzt.

Die derzeitige Zwischennutzung des Gebietes soll bei der stufenweisen Entwicklung des Planungsgebietes soweit als möglich berücksichtigt werden.

Die beschriebene Situation ist stadtstrukturell, gestalterisch und wirtschaftlich unbefriedigend. Angesichts des Defizits der Stadt bei der gewerblichen Entwicklung hat der Bauausschuss des Stadtrates Dachau am 19.09.2006 beschlossen eine Bauleitplanung durchzuführen. Ziel der Planung ist, die un- und untergenutzten Gewerbeflächenpotentiale durch eine Neuordnung zu reaktivieren.

Im Zuge der Umsetzung dieser Ziele werden auch die Erschließung neu geordnet werden sowie eine Erweiterung der Grünflächen entlang der Würm und entlang des Schleißheimer Kanals als öffentliche übergeordnete Grünzüge erfolgen.

Aufgrund des Eigentümerwechsels, der vorgenommenen Planungsänderungen und des langen Zeitraumes seit den letzten Beteiligungsverfahren wurden die Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 13.03.2017 bis einschließlich 07.04.2017 auf Basis des Vorentwurfs der Planung in der Fassung vom 05.01.2017 (Planzeichnung) und 21.02.2017 (Textteil) nochmals durchgeführt.

**Verkehrerschließung****Kfz-Erschließung**

Die äußere Erschließung des Planungsbereiches ist durch die Schleißheimer Straße als Hauptstraße gegeben. Eine im Jahre 2016 durchgeführte Verkehrszählung ermittelt für den Teilabschnitt östlich der Erasmus-Reismüller-Straße eine Verkehrsbelastung von ca. 17.500 Kfz/24h, für den Bereich westlich ca. 18.000 Kfz/24h. Für die beiden angrenzenden Straßenzüge Erasmus-Reismüller-Straße (ca. 560 Kfz/24h) und Anton-Joseph-Schuster-Straße (ca. 820 Kfz/24h) werden nur untergeordnete Verkehrsmengen verzeichnet. Für den Prognosehorizont 2030 wurden die ermittelten Verkehrsmengen unter Berücksichtigung einer allgemeinen Verkehrsmengenzunahme von 7% auf ca. 19.500 Kfz/24h beidseits prognostiziert. Durch die geplanten Nutzungen im Gebiet wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 3.800 Kfz/24 h prognostiziert.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB hat die Gemeinde Karlsfeld folgende Stellungnahme abgegeben.

*„Die Gemeinde Karlsfeld stimmt dem Bebauungsplan Nr. 139/06 'Gewerbegebiet südlich des Schleißheimer Kanals' der Stadt Dachau hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung und der Auswirkungen auf die Gemeinde Karlsfeld nicht zu.*

*Bei Fortführung der Planung ist die Gemeinde Karlsfeld bei den weiteren Verkehrsplanungen mit einzubeziehen, insbesondere muss der Knotenpunkt Schleißheimer Straße / Alte Römerstraße / Bajuwarenstraße überplant werden.*

*Aufgrund der ausgeschöpften Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes führt weiterer Verkehr zu einer Belastung des Verkehrsnetzes der Gemeinde Karlsfeld.“*

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Dachau hat dazu, sowie zur Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes folgenden Beschluss gefasst.

*Der angesprochene Knotenpunkt wurde bereits im Rahmen der Planungen für den „Bebauungsplan BP 166/15 „Südlich Siemensstraße“ näher untersucht. Dabei wurde festgestellt:*

*Der signalisierte Knotenpunkt Schleißheimer Straße / Alte Römerstraße / Bajuwarenstraße hat –auch mit Berücksichtigung der vollverkehrsabhängigen Steuerung- die Grenze seiner Leistungsfähigkeit erreicht. Mit Hinblick auf die nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer ist festzustellen, dass diese ebenfalls mit sehr hohen Wartezeiten belastet sind und sein werden. Eine direktere Führung ist im Sinne der Förderung des Umweltverbundes äußerst wünschenswert*

*Für den Prognosehorizont 2030 wurden die Entwicklungen ohne Realisierung der Planung (Prognosenullfall) und bei Umsetzung der Planung [BP 166/15 „Südlich Siemensstraße“] betrachtet und die Auswirkungen der Planung auf die Leistungsfähigkeit der umliegenden Verkehrsknoten Schleißheimer Straße / Alte Römer Straße / Bajuwarenstraße, geprüft.*

*Im Prognosenullfall 2030 ist eine merkbare Erhöhung der Kfz-Verkehrsmenge zu erwarten. Eine Ostumfahrung Dachaus wurde hier nicht berücksichtigt. Im Prognosenullfall 2030 verschlechtern sich die Qualitätsstufen im Verkehrsablauf am Knotenpunkt Schleißheimer Straße / Alte Römerstraße / Bajuwarenstraße morgens auf Qualitätsstufe F. In den abendlichen Spitzenstunden bleibt die Qualitätsstufe E bestehen. Die längste Wartezeit ergibt sich in beiden Spitzenstunden für den Strom von Norden nach Süden über den Knotenpunkt Schleißheimer Straße / Alte Römerstraße /Bajuwarenstraße.*

*[Anmerkung: Im Prognosenullfall 2030 für die Planung BP 166/15 „Südlich Siemensstraße“ wurde die Verkehrszunahme durch die Planung BP 139/06 „Gewerbegebiet südlich des Schleißheimer Kanals“ bereits berücksichtigt.]*

*Aufgrund der planungsbedingten Verkehrsmengensteigerung von rund 1.300 Kfz/24h verschlechtert sich im Prognoseplanfall 2030 gegenüber dem Prognosenullfall die Situation an beiden lichtsignalisierten Knotenpunkten. (...) Am Knotenpunkt Schleißheimer Straße / Alte Römerstraße / Bajuwarenstraße ergibt sich für den Verkehrsablauf sowohl morgens als auch abends die Qualitätsstufe F. Es erhöhen sich gegenüber dem Prognosenullfall die Wartezeiten und die Rückstaulängen. Bauliche Maßnahmen würden rechnerisch zu einer gewissen Leistungssteigerung der Knotenpunkte führen, diese würden jedoch aller Voraussicht nach sofort durch ein verändertes Mobilitätsverhalten zu mehr Verkehr und einer erneuten Überlastung der Knotenpunkte führen. Der Ausbau der Knotenpunkte wäre aufgrund längerer Wege- und Wartezeiten außerdem fahrradfahrer- und fußgänger-unfreundlich.“*

*Eine bauliche Ertüchtigung des Knotenpunktes ist außerdem aufgrund des Baudenkmal Schleißheimer Kanal und den vielen Grundeigentümern als aufwendig einzuschätzen. Ferner könnte eine Ostumfahrung die nord-süd gerichteten Ströme in Teilen auffangen und eine bauliche Anpassung des Knotenpunktes obsolet machen. Aus diesem Grund ist ein*

*kontinuierliches Monitoring des Knotenpunktes mit Anpassungen an der Signaltechnik mittelfristig als zielführender als ein Knotenausbau zu erachten.*

Mit dieser Thematik hat sich auch der Umwelt- und Verkehrsausschuss der Großen Kreisstadt Dachau am 13.10.2015 auseinandergesetzt und kam dabei zu dem Ergebnis, dass auf eine Ertüchtigung des Knotenpunktes verzichtet werden soll“.

Der oben angegebene Bebauungs- und Grünordnungsplan liegt in der Zeit vom 29.01.2018 bis einschließlich 02.03.2018 im Rathaus, Konrad-Adenauer-Straße 2-6 öffentlich zur Einsichtnahme aus (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind im Internetangebot der Stadt Dachau unter [www.dachau.de/beteiligungsverfahren](http://www.dachau.de/beteiligungsverfahren) eingestellt.

### **Beschluss:**

Die Gemeinde Karlsfeld hält an der bereits im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen fest.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

EAPI. Nr. 6100.25