

**NIEDERSCHRIFT**

**Gremium:** Gemeinde Karlsfeld  
Bau- und Werkausschuss Nr. 003

**Sitzung am:** Mittwoch, 20. April 2016

**Sitzungsraum:** Rathaus, Großer Sitzungssaal

**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr

**Sitzungsende:** 19:35 Uhr

## Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung am 09.03.2016
2. Neue Mitte Karlsfeld - Beschlussfassung über Gestaltungsvorschläge zur Lärmschutzwand
3. Antrag auf Abriss und Erneuerung des Buswartehäuschens auf der Ostseite des Bahnhofs von Frau Mechthild Hofner, Bündnis für Karlsfeld, vom 17.03.2016;  
- Stellungnahme / Sachstandsbericht der Verwaltung
4. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 990/21 und -/22, Gemarkung Karlsfeld, Nikolaus-Lenau-Straße
5. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 2 Doppelhaushälften mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1050/8, Gemarkung Karlsfeld, Lärchenweg 68
6. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 751/16, Gemarkung Karlsfeld, Winterstraße 7(a)
7. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 987/37, Gemarkung Karlsfeld, Hans-Kudlich-Straße 34/36
8. Antrag des Bündnis für Karlsfeld, Frau Piroué die Asylunterkunft auf Fl.-Nr. 871 betreffend
9. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 "Jägerstraße / Allacher Straße";  
- Behandlung der während des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen  
- Satzungsbeschluss
10. Bekanntgaben und Anfragen

**Bau- und Werkausschuss**  
**20. April 2016**  
**Nr. 031/2016**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung am 09.03.2016**

**Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung am 09.03.2016 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL.-Nr. 0 242.211

**Bau- und Werkausschuss**  
**20. April 2016**  
**Nr. 032/2016**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

#### **Neue Mitte Karlsfeld** **- Beschlussfassung über Gestaltungsvorschläge zur Lärmschutzwand**

#### **Sachverhalt:**

Um Störungen der bestehenden Wohngrundstücke an der Gerhart-Hauptmann-Straße durch den KFZ-Verkehr auf der Pfarrer-Mühlhauser-Straße auszuschließen, ist gemäß Bebauungsplan östlich der Wendefläche eine Schallschutzwand zu errichten.

In der Bau- und Werkausschusssitzung am 20.04.2016 wurden verschiedene Gestaltungsvarianten aufgezeigt und erläutert.

Da der Gewerbebau entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße eine Fassadenbegrünung erhält, ist es aus optischen Gründen sinnvoll, die Begrünung an der angrenzenden Schallschutzwand fortzuführen.

Es wird die Errichtung einer begrünten Aluminium-Stahlkonstruktion vorgeschlagen.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Werkausschuss nimmt Kenntnis von den vorgestellten Gestaltungsvarianten und stimmt der Errichtung einer begrünten Schallschutzwand in der Gerhart-Hauptmann-Straße zu. Die Verwaltung wird beauftragt, eine begrünte Aluminium-Stahlkonstruktion auszuschreiben.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL.-Nr. 6312.52

**Bau- und Werkausschuss**  
**20. April 2016**  
**Nr. 033/2012**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Antrag auf Abriss und Erneuerung des Buswartehäuschens auf der Ostseite des Bahnhofs von Frau Mechthild Hofner, Bündnis für Karlsfeld, vom 17.03.2016;  
- Stellungnahme / Sachstandsbericht der Verwaltung**

### Sachverhalt:

Von Frau Mechthild Hofner, Bündnis für Karlsfeld, wurde beiliegender Antrag auf Abriss und Erneuerung des Buswartehäuschens auf der Ostseite des Bahnhofs gestellt.

Seitens der Gemeindeverwaltung wird schon seit einiger Zeit der Abriss und die Neuaufstellung eines Buswartehäuschens, sowie eines Info-Points, auf der Ostseite des S-Bahnhofes Karlsfeld forciert. Nachdem die Zuständigkeit bei den verschiedenen eventuell beteiligten Stellen bei der Deutschen Bahn (mehrere Ämter), der Park & Ride GmbH und der Stadt München, sowie die Grundstücksverhältnisse, geklärt werden konnten, liegt jetzt ein Gestattungsvertragsentwurf vor.

Bei Zustimmung in den Haushaltsberatungen könnte der Bau des Häuschens (ca. 11.000 Euro brutto) und des Info-Points voraussichtlich 2016 realisiert werden.

Die Standorte und das Modell der Halle sind in der Präsentation ersichtlich. Bei Durchführung der Maßnahme wie geplant, könnten eventuell am bisherigen Standort des alten Buswartehäuschens durch die Park & Ride GmbH zusätzliche Fahrradständer aufgestellt werden.

### Beschluss:

Seitens des Bauausschusses besteht Einverständnis mit dem Vorgehen der Verwaltung. Der Antrag ist somit erledigt.

### Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6318.6

**Bau- und Werkausschuss**  
**20. April 2016**  
**Nr. 034/2016**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 990/21 und -/22, Gemarkung Karlsfeld, Nikolaus-Lenau-Straße**

**Sachverhalt:**

Die Grundstücke sind derzeit unbebaut bzw. eine private Grünfläche. Es soll ein Mehrfamilienhaus errichtet werden. Der Baukörper (E + I, das Obergeschoss ist ein Staffelgeschoß) hat eine Hauptgrundfläche von 31,67 m auf 8,59 m, eine Wandhöhe von 6,00 m und ein Flachdach.

Die Stellplätze werden oberirdisch als 4 Stellplätze (Garagen!?) auf dem Grundstück nachgewiesen.

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich. Es liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 25a - „Eichinger Weiher“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

Es ist ein „reines Wohngebiet“ WR (§ 3 BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind nur Doppelhäuser mit je einer Wohneinheit.

Die Grundstücke selbst sind als Spielplatz/Grünfläche ausgewiesen.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Für folgende Abweichungen vom Bebauungsplan werden Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich:

- Errichtung Wohnnutzung anstelle Spielplatz/Grünfläche
- GFZ 0,72 anstelle 0,4
- Wandhöhe 6,00 m anstelle Traufhöhe 4,50 m
- 2 Vollgeschoße anstelle 1 Vollgeschoß mit Sockel
- Errichtung Gebäude außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen
- Flachdach anstelle Satteldach 8° - 15° Dachneigung
- Errichtung Mehrfamilienhaus (4 Wohneinheiten) anstelle Doppelhaus (2 Wohneinheiten)

Mit dem Antrag auf Vorbescheid sind folgende Fragestellungen verbunden:

1. Ist auf den Grundstücken eine Bebauung möglich? Kann hierzu eine Befreiung vom Bebauungsplan in Aussicht gestellt werden?

Zur Begründung wird angeführt, dass die Fläche als Kinderspielplatz ausgewiesen ist, aber dieser weder hergestellt wurde noch eine entsprechende Nutzung vorhanden ist. Ein neuer Käufer würde ebenfalls keinen Spielplatz errichten, zumal fußläufig Ecke Martin-Luther-Straße / Würmstraße ein gut ausgestatteter Spielplatz vorhanden ist.

Der Gemeinderat hat sich in seiner öffentlichen Sitzung am 19.01.2006 mit einem Antrag auf Änderung des Bebauungsplans für diese Grundstücke zu Wohnzwecken befasst und einstimmig einer Änderung nicht zugestimmt, da hierfür weder aus städtebaulichen noch aus anderen Gründen ein Erfordernis besteht.

An der Beurteilung hat sich seitdem nichts geändert. Einer Abweichung vom Bebauungsplan fehlt weiterhin die städtebauliche Notwendigkeit. Des Weiteren ist die Fläche gleichzeitig auch als Grünfläche dargestellt und kann somit als „Ausgleichsfläche“ für die massive nördlich angrenzende Bebauung der Nikolaus-Lenau-Straße angesehen werden.

Einer Bebauung der Grundstücke wird weiterhin nicht näher getreten. Das gemeindliche Einvernehmen zu den notwendigen Befreiungen wird nicht erteilt.

Bei einer positiven Beurteilung zu Frage 1 waren weitere Fragestellungen vorgesehen:

2. Erfolgt die baurechtliche Beurteilung gemäß Bebauungsplan oder § 34 BauGB?

Die Vorgaben des Bebauungsplans für diesen Teilbereich wären dann einzuhalten.

3. Bei Beurteilung gemäß Bebauungsplan Bezug auf die „mittige und gartenseitige Zone“ ähnlich der östlich angrenzenden Bebauung Fl.-Nr. 990/18 und -/17?

Es wäre Bezug auf die östlich angrenzenden Bebauung Fl.-Nr. 990/18 und -/17 zu nehmen.

4. 1. Bei Beurteilung gemäß § 34 BauGB fügt sich das Vorhaben nach Art und Umfang in die umliegende Bebauung ein?

Entfällt, Begründung s. Ziffer 3.

2. Ist die Ausbildung eines zurückversetzten Obergeschosses möglich?

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans wäre analog der östlich angrenzenden Bebauung nur 1 Vollgeschoß mit Sockel möglich.

5. Kann eine Abweichung in Aussicht gestellt werden für die Abstandsflächen bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche?

Zuständigkeit Landratsamt!

6. Kann eine Abweichung zur Erstellung eines Kinderspielplatzes in Aussicht gestellt werden?

Zuständigkeit Landratsamt!

7. Kann eine Abweichung von der Garagenverordnung (Abstand Garage / öffentliche Verkehrsfläche – Fahrgassenbreite / Breite Stellplatz) in Aussicht gestellt werden?

Zuständigkeit Landratsamt!

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten wird nicht erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zu den notwendigen Befreiungen wird nicht erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL.-Nr. 6024.11



**Bau- und Werkausschuss**  
**20. April 2016**  
**Nr. 035/2016**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 2 Doppelhaushälften mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1050/8, Gemarkung Karlsfeld, Lärchenweg 68**

### Sachverhalt:

Das Grundstück ist derzeit mit einem Einfamilienhaus bebaut. Der Bestand soll durch ein Doppelhaus (Grundfläche 13,53 m x 10,74 m, E + D, Wand- / Firsthöhe 3,75 m / 10,15 m, Satteldach 50°) ersetzt werden.

Die Stellplätze werden oberirdisch in 3 Garagen und als 1 offener Stellplatz nachgewiesen.

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich. Es liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 56 – „westlich der Bahn, nördlich der Südenstraße - Kastanienweg“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

Es ist „allgemeines Wohngebiet“ WA (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser. Wohngebäude dürfen max. 2 Wohneinheiten erhalten.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Für folgende Abweichungen vom Bebauungsplan werden Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich:

1. Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Flächen für Hauptgebäude (ca. 1 m an 3 Seiten) und 3. Garage.
2. Grundfläche ca. 145 m<sup>2</sup> anstatt ca. 110 m<sup>2</sup> (Bauraum um Bestand).
3. Dachflächenfenster 1,14 m x 1,40 m (= 1,60 m<sup>2</sup>) anstatt 0,30 m<sup>2</sup>.
4. Je Wohneinheit ist 1 oberirdischer Garagenplatz ausgewiesen.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid werden die Befreiungen zu Ziffer 1 – 3 abgefragt.

Durch die Abweichungen vom Bebauungsplan werden zwar die Grundzüge der Planung berührt. Die Befreiungen (zu Ziffern 1 > nur Wohngebäude, 2, 3) sind städtebaulich vertretbar, zumal einige Bezugsfälle vorhanden sind und hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung damals nur der Bestand umfasst wurde. Für die Ziffern 1 (Garage) und 4 liegen keine Bezugsfälle vor.

Für den Straßengrund sind noch 16 m<sup>2</sup> im Bereich des Lärchenwegs abzutreten.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 2 Doppelhaushälften wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zu folgenden notwendigen Befreiungen wird in Aussicht gestellt:

- Überschreitung des Bauraumes an 3 Seiten um jeweils ca. 1,0 m.
- Teilweise Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Flächen für die Garagen.
- Grundfläche ca. 145 m<sup>2</sup> anstelle ca. 110 m<sup>2</sup>; die GFZ von 0,4 ist einzuhalten.
- Dachflächenfenster 1,14 m x 1,40 m (= 1,60 m<sup>2</sup>) anstatt 0,30 m<sup>2</sup>.

Für folgende Abweichungen wird keine Befreiung in Aussicht gestellt:

- 3. Garage.

Für den Straßengrund sind noch 16 m<sup>2</sup> im Bereich des Lärchenwegs abzutreten.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL.-Nr. 6024.11

**Bau- und Werkausschuss**  
**20. April 2016**  
**Nr. 036/2016**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 751/16, Gemarkung Karlsfeld, Winterstraße 7(a)**

**Sachverhalt:**

Der Bau- und Werkausschuss hat sich in seiner Sitzung am 11.03.2015 (Nr. 022/2015) mit einem Antrag auf Vorbescheid zu diesem Grundstück befasst. Mit Bescheid des Landratsamts Dachau vom 13.08.2015 wurde eine Baugenehmigung grundsätzlich in Aussicht gestellt. Errichtet werden kann ein Gebäude (E + D) mit einer Grundfläche von 10,00 m auf 13,00 m, einer Wand- / Firsthöhe 3,25 m / 7,45 m und einem Satteldach 40° Dachneigung gemäß Lageplan.

Der Bauantrag weicht davon ab.

Es wird nun ein Gebäude (E + I) mit einer Grundfläche von 12,25 m auf 8,00 m, einer Wand- / Firsthöhe von 6,28 m / 7,90 m und einem Satteldach mit 22° Dachneigung beantragt. Die Stellplätze werden oberirdisch in 1 Garage auf dem Grundstück nachgewiesen.

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 1 a – „Baulinienplan Nord“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt hinsichtlich der überbaubaren Flächen gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, im Übrigen nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „allgemeinen Wohngebiet“ WA (§ 4 BauNVO).

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

Für die Abweichungen vom Bebauungsplan - Errichtung Vorhaben außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen - wird eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Für die Abweichung wurde das gemeindliche Einvernehmen im Vorbescheidsantrag in Aussicht gestellt.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt zu folgender Befreiung:

- Errichtung Vorhaben außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL.-Nr. 6024.01

**Bau- und Werkausschuss**  
**20. April 2016**  
**Nr. 037/2016**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 987/37, Gemarkung Karlsfeld, Hans-Kudlich-Straße 34/36**

**Sachverhalt:**

Das Grundstück ist derzeit mit zwei Gebäuden bebaut. Der Bestand soll durch ein Doppelhaus ersetzt werden. Der Baukörper (E + I) hat eine Grundfläche von 15,54 m auf 10,50 m, eine Wand- / Firsthöhe von 7,00 m / 9,35 m und ein Satteldach mit 24° Dachneigung. Die Stellplätze werden oberirdisch in 2 Garagen und als 2 offene Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich. Es liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 25 - „Eichinger Weiher“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

Es ist ein „reines Wohngebiet“ WR (§ 3 BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude. Ausnahmen werden nicht zugelassen.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Für folgende Abweichungen vom Bebauungsplan werden Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich:

- Errichtung Gebäude/Garage größtenteils außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen
- 2. Wohneinheit
- Wohnfläche größer als 144 m<sup>2</sup>
- Kniestock
- Ausbau Dachgeschoss.

Die Zustimmung zu den Befreiungen kann erteilt werden. Auf die Beschlussfassung des Bau- und Werkausschusses vom 18.09.2013 (Nr. 117/2013) wird verwiesen.

Die Stellplatzsatzung ist eingehalten.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt zu folgenden Befreiungen:

- Errichtung Gebäude/Garage größtenteils außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen
- 2. Wohneinheit

- Wohnfläche größer als 144 m².
- Kniestock
- Ausbau Dachgeschoss.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL.-Nr. 6024.01

**Bau- und Werkausschuss**  
**20. April 2016**  
**Nr. 038/2016**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Antrag des Bündnis für Karlsfeld, Frau Piroué die Asylunterkunft auf Fl.-Nr. 871 betreffend**

**Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 17.03.2016 beantragt Frau Piroué, Bündnis für Karlsfeld, das Thema erneut zu behandeln, um die Struktur (Größe und Anzahl) der Standorte zu überdenken und hieraus ggf. einen neuen Beschluss zu fassen. Zur Begründung wird auf den Antrag verwiesen.

Seitens der Verwaltung werden keine neuen Anhaltspunkte gesehen, so dass eine erneute Beratung und Beschlussfassung zu diesem Thema als nicht erforderlich angesehen wird.

Unabhängig davon stellt das gemeindliche Einvernehmen auf rein planungsrechtliche Belange ab. Die Anzahl der unterzubringenden Personen muss davon unabhängig betrachtet werden und liegt in der Zuständigkeit bzw. im Ermessen des Antragstellers bzw. Betreibers. Im Beschluss bzw. in der Stellungnahme zum Antrag auf Vorbescheid wurde aber ein entsprechender Hinweis auf die maximale Belegung getroffen.

Die tatsächliche Größe des Standortes wird sich erst bei der Vorlage des konkreten Bauantrages zeigen.

**Beschluss:**

Dem Antrag zur erneuten Beratung und Beschlussfassung wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	3
Nein-Stimmen:	10

EAPL.-Nr. 1641

**Bau- und Werkausschuss**  
**20. April 2016**  
**Nr. 039/2016**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 "Jägerstraße / Allacher Straße";**  
**- Behandlung der während des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**  
**vorgebrachten Stellungnahmen**  
**- Satzungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld hat in öffentlicher Sitzung am 27.02.2014 die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 98 beschlossen und gleichzeitig das weitere Verfahren auf den Bauausschuss delegiert.

Die Aufstellung erfolgt gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren. Auf Durchführung einer Umweltprüfung wird verzichtet. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

In der Zeit vom 15.12.2014 bis 30.01.2015 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 22.07.2015 wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 04.03.2016 bis 04.04.2016 statt. Gleichzeitig wurden nochmals die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

**Anregungen haben vorgebracht:**

- Landratsamt Dachau,  
Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 04.03.2016  
Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 03.03.2016
- Kreisbranddirektion, Schreiben vom 02.03.2016
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 15.03.2016
- Bürger 1, Schreiben vom 24.03.2016
- Bürger 2, Schreiben vom 21.03.2016
- Bürger 3, Schreiben vom 29.03.2016

**Keine Anregungen haben vorgebracht:**

- Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 01.03.2016
- LH München, Ref. für Stadtplanung und Bauordnung, Schreiben vom 04.04.2016
- Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 24.03.2016
- DB AG, Schreiben vom 14.03.2016
- Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 09.03.2016
- Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 04.03.2016
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 12.04.2016



1. Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 03.03.2016

Zur Verbesserung der Lärmsituation wurden im neuen Entwurf folgende

Lärmschutzmaßnahmen eingeplant:

Zone 30 im gesamten Plangebiet per verkehrsrechtlicher Anordnung, Lärmschutzwand zwischen und am Ende der Gebäude B1 und 2, schalldämmende Vorbauten zur Reduzierung der Lärmimmissionen vor Fenstern von Aufenthaltsräumen auf max. 59 dB(A),

Wohnraumorientierung von Fenstern von Schlafzimmern auf lärmabgewandten Fassaden.

Sollte eine Orientierung von Schlafzimmern, zu welchen wir auch Kinderzimmer zählen, planerisch nicht machbar sein, wird der Einbau einer schalldämmenden Belüftungseinrichtung vorgeschrieben. Dies halten wir aus fachlicher Sicht für nicht ausreichend.

Durchgeführte Studien/Umfragen bei Bewohnern von Wohnungen mit Schallschutzfenstern plus schalldämmender Belüftungseinrichtung ergaben, dass die Bewohner trotz Belüftungseinrichtung die Fenster öffnen wollen und auch öffnen, was dem Lärmschutzzweck zuwider läuft. Somit fordern wir eine Umformulierung der Festsetzung zu Schlafzimmern:

- Änderung des Wortes "Schlafräume" in "Schlaf- und Kinderzimmer".
- Änderung des drittletzten Absatzes von Ziffer 8.2.:  
„Ist dies für Schlaf- und Kinderzimmer nicht möglich, sind unabhängig vom Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen bauliche Maßnahmen (kalte Wintergärten, Prallscheiben, Schiebeläden u.A. zu treffen, die in den Schlafräumen einen Innenpegel von max. 30 dB(A) nachts bei teilgeöffnetem Fenster sicherstellen. Die evtl. eingebauten schalldämmenden Lüftungseinrichtungen dürfen die Schalldämmung der Außenhaut nicht maßgeblich mindern und selbst zu keiner spürbaren Erhöhung des Innenschallpegels beitragen.“
- Änderung des vorletzten Absatzes:  
Von den o.g. Anforderungen kann abgewichen werden, wenn der Aufenthaltsraum bzw. das Schlaf- und Kinderzimmer zusätzlich über ein Fenster an einer nicht gekennzeichneten Fassade belüftet werden kann. Satzteil 2 entfällt, da er bereits vorher gefordert wurde.
- Bei der Einführung der Planzeichen im dritten Absatz von 8.2. wurden die Farbbalken vertauscht, der gelbe Balken steht für  $R'_{w,res} > 40$  dB(A), der grüne für  $R'_{w,res} > 35$  dB(A). Wir bitten, dies zu ändern.
- Zur Sicherstellung der Wirksamkeit der Lärmschutzmaßnahme Zone 30 fordern wir, den Bezug der Wohnungen erst nach Einführung der Geschwindigkeitsbegrenzung festzusetzen, da sonst die Lärmschutzfestsetzungen zur Bauausführung am Gebäude B 2 nicht mehr ausreichend sind.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die fehlenden Erläuterungen werden wie folgt ergänzt:

- Bei der Festsetzung wird das Wort „Schlafräume“ durch „Schlaf- und Kinderzimmer“ geändert
- Der drittletzte Absatzes von Ziffer 8.2. wird wie vorgeschlagen übernommen.
- Der vorletzte Absatz wird wie folgt geändert:  
Von den o. g. Anforderungen kann abgewichen werden, wenn der Aufenthaltsraum bzw. das Schlaf- und Kinderzimmer zusätzlich über ein Fenster an einer nicht gekennzeichneten Fassade belüftet werden kann.

- Ziffer 8.2 werden die Farbbalken berichtigt
- Es wird gemäß § 9 Abs. 2 unter Ziffer 8.3 festgesetzt, dass der Bezug der Wohnungen erst nach Einführung der Geschwindigkeitsbegrenzung erfolgen kann. Die bisherige Ziffer 8.3 wird Ziffer 8.4

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	3

2. Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 04.03.2016

Wir bitten die artenschutzrechtlichen Vorgaben bzgl. der Vogelbrutzeit sowie der Erfordernis Bäume, die Höhlen aufweisen vor der Fällung auf eventuell dort überwinterte Fledermäuse hin zu untersuchen (§ 44 BNatSchG) ebenfalls in die Hinweise mit aufzunehmen.

**Beschluss:**

Eine Begehung des Plangebietes am 18.09.2014 ergab keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten (Vogelnester, Baumhöhlen) im Baumbestand.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden jedoch ergänzt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

3. Kreisbrandinspektion Dachau, Schreiben vom 02.03.2016

Sollten die Punkte der Stellungnahme vom 18.12.2014 der Feuerwehr Karlsfeld berücksichtigt werden, sieht die Brandschutzdienststelle keinen weiteren Grund für eine zweite Stellungnahme.

**Beschluss:**

Die Einhaltung der geforderten Regelungen zum vorbeugenden Brandschutz wird auf der Ebene der Genehmigungsanträge berücksichtigt. Punkte die im Bebauungsplan zu berücksichtigen wären, wurden nicht angesprochen. Daher ist keine Änderung in den Festsetzungen veranlasst.

**Abstimmungsergebnis:**

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

4. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 15.03.2016

Die in der Stellungnahme vom 30.01.2015 vorgebrachten Äußerungen werden grundsätzlich aufrecht erhalten und sind als nochmals angeführt zu betrachten.

**Beschluss:**

Da keine weiteren Argumente vorgebracht werden, wird auf den Beschluss vom 22.07.2015 verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

5. Bürger 1, Schreiben vom 24.03.2016

Auf der Internetseite der Gemeinde Karlsfeld sind die Dokumente und Planungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 "Jägerstraße / Allacher Straße" zur Einsicht veröffentlicht.

Als einer der direkten nördlichen Nachbarn des Flurstücks 977/2 haben wir die Planungsunterlagen genau studiert und sind entsetzt über die massive geplante Bebauung mit minimalem Abstand zu den Bestandsgebäuden im Norden.

Wir haben auch bereits im Bauamt mit Herrn Endres und Frau Hotzan über die Pläne gesprochen und die Argumente für die geplante Bebauung gehört.

Da wir dieser Argumentation nicht folgen können, legen wir mit allen uns zur Verfügung stehenden Mitteln Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 98 - besonders aber gegen die Planungen des östlichen Gebäudes B2 fristgerecht ein.

Nachfolgend legen wir dar, warum wir gegen die aktuellen Planungen sind.

- Das Hauptproblem bei den Planungen für das Gebäude B2 (östlicher Bereich) ist, dass es sich überhaupt nicht in Art, Höhe und Ausmaß an der Bebauung der bestehenden Nachbargebäude orientiert!

Alle bestehenden Gebäude der Flurnummern 977, 978/2, 978/17 bis 978/20 weisen nur E+ 1 + D auf (Erdgeschoß, 1. Stock, Schräg-Dach)! Das Haus auf 978/13 hat nur E+D! Diese Gebäude sind maßgeblich dafür, wenn es um die Orientierung für die Festlegung der Geschößhöhe geht - und nicht wie im Bauamt argumentiert, das Hochhaus in der Jägerstraße 18. Das Hochhaus ist über 80m entfernt und liegt jenseits der Jägerstraße; die maßgeblichen Nachbargebäude sind 12m entfernt und liegen in unmittelbarer Sichtweite. Das Gebäude B2 ist im Gegensatz zu allen Bestandsbauten jedoch 3-geschoßig und mit Flachdach geplant und soll eine Wandhöhe von 9m aufweisen.

- Das zweite schwerwiegende Argument" gegen die Planung ist der geringe Abstand zu den nördlichen Nachbargrundstücken, der für dieses riesige Gebäude - 9m hoch, bis zu 52m lang-geplant ist. An den zwei Gebäudeecken, die den Nachbargrundstücken am nächsten liegen, ist dieser 9m hohe Bau nur etwa 5,2m von der Grundstücksgrenze entfernt! Den zu erwartenden massiven Schattenwurf und die Beeinträchtigung durch die massive Wandfläche direkt vor den Bestandsgebäuden lehnen wir vehement ab. In wie fern diese Planung mit ihren Abstandsentfernungen gegen die Bayrische Bauordnung verstößt, muss noch geprüft werden. (Nach unseren Informationen ist bei Gebäuden über 16m Länge die einfache Wandhöhe als Mindestabstand, bei Gebäuden unter 16m die

halbe Wandhöhe als Mindestabstand zum Nachbargrundstück notwendig). Die geplante Nordseite des Gebäudes B2 ist mit 44,3m deutlich länger als 16m! Im ersten Planungsentwurf für diesen Bebauungsplan vom Dezember 2014 waren die Gebäude noch mit einem Abstand von ca. 5m zur Allacher Straße geplant, nördlich von B2 viel größere Abstandsflächen zu den nördlichen Nachbarn. Die Beeinträchtigung durch Schatten und Sicht waren deutlich geringer. Außerdem wäre ein schallgeschützter und sonniger Gartenbereich für die Neubewohner von B2 möglich geworden. Eine Win-Win-Situation für Neu- und Bestandsbewohner dieses Bereichs wäre möglich. Das Grundstück wäre sinnvoll ausgenutzt worden. Diesen Bebauungsplan hat der Gemeinderat 2014 jedoch abgelehnt. Der jetzt im Februar 2015 vom Gemeinderat beschlossene Bebauungsplan bedeutet aber eine deutliche Verschlechterung gegenüber dem alten Plan. Die Verschiebung des gesamten Gebäudes um ca. 5m nach Norden (aus schallschutztechnischen Gründen, wie im Bauamt argumentiert) hilft niemandem. Nicht den Neubewohnern von B2 und schon gar nicht den Bestands-Karlsfeldern der Nachbargrundstücke. Eine aus Schallschutzgründen vorgenommene Abstandsvergrößerung von ca. 5m der Gebäude zur Allacher Straße bringt für die zukünftigen Bewohner dieses Objekts keine nennenswerte Verbesserung. Rechnerisch mag sich der Schalldruckpegel im Nachkommabereich verringern, für menschliche Ohren ist diese Verringerung aber nicht maßgeblich wahrnehmbar.

- Ein letzter Punkt, der bei der Betrachtung des Bebauungsplans auffällt, sind die geplanten Ausmaße der Tiefgarage. Diese soll genau bis an die nördliche Grundstücksgrenze gebaut werden. Die Grundstücke der Flurnummern 978/17 und 978/18 sind mit Grenzfundamenten und sogenannten L-Steinen befestigt. Durch die Bebauung bis direkt an die Grundstücksgrenze drohen hier Bauschäden an den Nachbargrundstücken.

Wir sind bei aller Kritik nicht gegen eine Bebauung des Flurstücks 977/2 und eine sinnvolle Nachverdichtung der bestehenden Bebauung. Aber diese Bebauung soll sich an den Bestandsbauten orientieren, sich harmonisch und sinnvoll in die Bebauung einfügen und für die Bewohner der Bestandsobjekte und Karlsfelder Bürger akzeptabel sein.

Deshalb formulieren wir nachfolgend unsere Anregungen für eine alternative Bebauung:

- Wir schlagen vor, dass der Bebauungsplan Nr. 98 nochmals dahingehend angepasst wird, dass die Gebäude mit deutlich geringerem Abstand zur Allacher Straße errichtet werden. Die ursprünglich geplanten 5m wären ideal. Dadurch entstehen größere Abstandsflächen zu den nördlich gelegenen Nachbarn. Ein für die Neubewohner nutzbarer schallgeschützter und sonniger Gartenbereich wäre möglich. Auf der Südseite des Gebäudes B2 entfiere ein 10m breiter nutzloser Grundstücksstreifen.
- Das neu zu errichtende Gebäude B2 soll sich an Art und Größe an den Mehrparteienhäusern der Allacher Straße 80A und 80B auf den Flurnummern 978/20 und 978/2 orientieren: ein 2-geschoßiges Haus mit Giebel- oder Walmdach (E+I+D) passt bedeutend besser in die gesamte Umgebung und orientiert sich an den Bestandsgebäuden der Nachbarschaft.
- Für das Gebäude B2 müssen auf der Südseite in jedem Fall geeignete Schallschutzmaßnahmen eingeplant werden. Das ändert sich durch die Abstandsveränderung zu Allacher Straße nicht. Die in der 2. Version vorgesehenen Lärmschutzwände sollen bestehen bleiben und könnten in Materialvariation auch zwischen Haus und Straße errichtet werden.
- Begleitend soll auf dem gesamten angrenzenden Bereich der Allacher Straße eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h eingeführt und durchgesetzt werden (regelmäßige Kontrollen).

Wir bitten Sie, unsere ausführlichen Einwände gegen die aktuelle Fassung des Bebauungsplans Nr. 98 zu prüfen und zu berücksichtigen.

Bitte vertreten Sie als gewählte Gemeinderäte die Interessen der Karlsfelder Bürger und ihre Bedürfnisse als "Bestands-Karlsfelder" und bedenken Sie, welche Bebauung sie sich an Ihrer Grundstücksgrenze vorstellen könnten!

*6. Bürger 2, Schreiben vom 29.03.2016*

Als Eigentümer und Bewohner der Erdgeschoßwohnung Allacher Straße 80 b, Flurnummer 978/20, haben wir die Planungsunterlagen kritisch betrachtet. Diese Nachverdichtung des Flurstücks 977/2 ist allerdings für uns als direkten Nachbarn im Norden aus folgenden Gründen nicht zu akzeptieren: Die geplante Bebauung des östlichen Bereichs orientiert sich in Art, Höhe und Ausmaß nicht an den Bestandsgebäuden in unmittelbarer Nähe (Abstand ca. 5 m). Diese zu dichte Bebauung und die damit zusammenhängende Schattenbildung durch das zu hoch geplante 9 m hohe Gebäude beeinträchtigen unsere Wohnung derart intensiv, dass wir das so leider nicht akzeptieren können. Wir bezweifeln, ob hier wirklich alle Mindestabstände eingehalten sind. Dies bitten wir Sie nochmals zu prüfen. Weiter planen Sie die Tiefgarage mit einem Ausmaß bis direkt an die nördliche Grundstücksgrenze. In der Bauphase würde also ein Großteil unseres Gartens komplett zerstört werden, Bauschäden an unseren Terrassen wären zwangsläufig. Es ist unter Berücksichtigung der angrenzenden Grundstücke nicht zu verstehen, warum das ganze Objekt nicht 5 m weiter zur Straße gerückt wird. Im ersten Planentwurf vom Dezember 2014 war dies so vorgesehen und damit wären doch alle glücklicher. Außerdem ist es schon fast unverschämte, wegen kaum wahrnehmbaren Schalldruckpegelverringerung die Interessen der Bestandsgrundstücke gänzlich außer Acht zu lassen.

Wir bitten Sie unter Berücksichtigung der Interessen der Bestandsgrundstücke die aktuelle Fassung des Bebauungsplanes Nr. 98 nochmals zu überarbeiten.

*7. Bürger 3, Schreiben vom 21.03.2016*

Ich bin Eigentümer des angrenzenden Grundstücks 978/18 in der Allacher Straße 82a. Die Bebauung auf 977/2 grenzt sehr nah an mein Grundstück an, so dass das neu geplante 3-stöckige Haus einen großen Schatten wirft. Außerdem sehen die neuen Anwohner direkt auf meine Terrasse. Meine Anregung wäre, das Gebäude weiter an die Straße zu bauen, d.h. z. B. mit nur 5 m Abstand zur Straße. Inwieweit 10 m vorne eingeplant sind, erschließt sich nicht. Eine Lärminderung bringen bei 5 m keinen Unterschied, aber für die bisherigen Anwohner mehr Privatsphäre und mehr Licht.

Hier sollte die bisherige Bauweise (1-2 stöckiges Haus) berücksichtigt werden, da alle angrenzenden Anwohner das eigene Haus mit mehr Sonne und Privatsphäre gekauft haben.

**Beschluss zu 5., 6., 7.:**

Die neu geplanten Gebäude auf der Flurnummer 977/2 Bauräume B1 und B2 im allgemeinen Wohngebiet sind den Lärmemissionen der Allacher Straße ausgesetzt. Der erste Entwurf im Jahr 2014, hatte die Werte an der straßenzugewandten Fassade so sehr überschritten, dass sogar die Orientierungswerte für Gewerbegebiete, in denen das Wohnen nur noch ausnahmsweise zulässig ist, überschritten wurden. Aufgrund der Lärmemissionen wurde die

Planung erneut überarbeitet. Die Bauräume wurden nach Norden verschoben und die Tiefe der Gebäude von 14 Meter auf 13 Meter reduziert. Diese Änderung wurde zusätzlich mit aktiven Schallschutzmaßnahmen kombiniert. Damit wurden entlang der Allacher Straße zwei Bauräume für Geschosswohnungen festgesetzt, die auch als Lärmschutz für die rückwärtige Bebauung dienen sollen.

Zusätzlich zur Verbesserung der Lärmsituation und der Reduzierung des Lärmpegels im gesamten Planungsgebiet wird Zone 30 angeordnet und schalldämmende Vorbauten eingeplant. Mit diesen Maßnahmen kann der Charakter eines Wohngebietes sichergestellt werden. Ohne diese Maßnahmen kann in dem Gebiet, nur die ursprüngliche Planung nach dem gültigen Flächennutzungsplan verwirklicht werden. Dieser sieht ein weit kleineres Wohngebiet im Osten und ein Sondergebiet für Einzelhandel im westlichen Bereich des Planungsgebietes vor, was einen höheren Lärmpegel zulassen würde. Der bei dieser Nutzung zusätzliche Pkw- und Lkw Verkehr würde die Anwohner wesentlich mehr belasten hinsichtlich der Lärmemissionen, als die nun geplante Wohnbebauung.

Aufgrund der oben genannten Überarbeitung des Immissionsgutachtens müssen die südlich gelegenen Bauräume einen möglichst großen Abstand zur Straße einhalten. Dennoch müssen die Abstandsflächen gemäß der BayBO eingehalten werden.

Die Abstandsflächen werden bis auf kleine Teilbereiche des Bauraumes B1 eingehalten. Aus diesem Grund werden hier verkürzte Abstandsflächen festgesetzt.

Eine Unterschreitung der Abstandsflächen beim Bauraum B2 ist nicht zugelassen. Die Abstandsflächen gemäß der BayBO werden angeordnet. Damit ist die Belichtung, Besonnung, Belüftung und sozialer Abstand gewährleistet. Hier wird dem Planer überlassen, die Abstandsflächen zu den nördlichen Nachbargrundstücken entsprechend einzuhalten; z.B. kann durch Rücksprünge in der Fassade Rücksicht auf die nördlich angrenzenden Grundstücke genommen werden.

Bei der Schaffung von Baurecht im Rahmen der Bauleitplanung handelt die Gemeinde nach dem Grundsatz der Verdichtung im Innenbereich vor Neuausweisung von Flächen im Außenbereich. Dies wird bei der Festlegung der Dichte der Bebauung berücksichtigt. Ausgangspunkt für die vorliegenden Planungen ist der Schwerpunkt der Bebauung im Bereich der Jägerstraße. Hier wird von dem mehrgeschossigen Gebäude an der Ecke Jägerstraße / Allacher Straße eine Abstufung in der Geschoßhöhe zur bestehenden Bebauung hin vorgesehen.

Zu Tiefgaragenfläche

Zu unterirdischen Anlagen, wie Tiefgaragen, Schutzräumen etc. müssen keine Abstandsflächen eingehalten werden. (vgl. dazu Senat des BayVGH, Beschluss vom 21.4.1986, BayVBl. 1986, S. 397). Die Einhaltung der Technischen Regelungen zum Vorbeugen vor Bauschäden wird auf der Ebene der Genehmigungsanträge berücksichtigt.

Die Planung wird beibehalten.

### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	3

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt den Bebauungsplanentwurf i.d.F.v. 20.04.2016 mit den oben beschlossenen Änderungen als Satzung.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	3

EAPl.-Nr. 6102.2