

NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 006

Sitzung am: Mittwoch, 2. Mai 2018

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 18:33 Uhr

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 11.04.2018
2. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Boardinghouses mit 82 Zimmern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 679/86, Gemarkung Karlsfeld, Münchner Straße 227
3. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 749/25, Gemarkung Karlsfeld, Schwarzgrabenweg 6
4. Umbau und Nutzungsänderung einer Getreidelagerhalle in einen Reifenmontagebetrieb sowie einen Lagerraum auf dem Grundstück Fl.-Nr. 171, Gemarkung Karlsfeld, Bajuwarenstraße 8
5. Bebauungsplan Nr.111 'Grundschule Krenmoosstraße';
 - Ergebnis der Untersuchung zu den elektromagnetischen Feldern
 - Billigungsbeschluss
6. Bekanntgaben und Anfragen

Bau- und Werkausschuss
2. Mai 2018
Nr. 044/2018
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 11.04.2018

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 11.04.2018 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI.Nr. 0242.211

Bau- und Werkausschuss
2. Mai 2018
Nr. 045/2018
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Boardinghouses mit 82 Zimmern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 679/86, Gemarkung Karlsfeld, Münchner Straße 227

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich. Es liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 71 / 2. Änderung - „nördlich des Würmkanals, östlich der B 304“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB. Es ist ein „Mischgebiet“ MI (§ 6 BauNVO) festgesetzt.

Das Grundstück ist unbebaut. Es wird ein winkelförmiges Gebäude (E + III, Grundfläche 40,29 m auf 16,71 m und 16,63 m auf 14,81 m, Wand- / Firsthöhe 12,40 m / 15,10 m, Tonnendach) errichtet. Die Stellplätze (85) werden im Parkhaus auf Fl.-Nr. 679/69 nachgewiesen.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist eingehalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Boardinghouses mit 82 Zimmern wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI.Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
2. Mai 2018
Nr. 046/2018
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 749/25, Gemarkung Karlsfeld, Schwarzgrabenweg 6

Sachverhalt:

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.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem "Allgemeinen Wohngebiet" WA (§ 4 BauNVO).

Das Grundstück ist derzeit bebaut. Anstelle des Bestands soll ein Mehrfamilienhaus mit Terrassengeschoss (E + II, Hauptgrundfläche ca. 22,80 m auf 8,03 m und 12,49 auf 7,36, Wandhöhe 6,71 m bzw. 8,70 m, Flachdach) errichtet werden.

Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage (12) und oberirdisch als 2 offene Stellplätze am Schwarzgrabenweg nachgewiesen.

Das Vorhaben hält im Wesentlichen die Festsetzung des Bebauungsplans ein; geringfügige Überschreitungen ergeben sich an den süd- bzw. nordwestlichen Gebäudeecken. Die hierfür notwendige Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann erteilt werden.

Das Eingangsvordach an der Nordostfassade ist auf Grund der Länge (ca. 7,60 m > 1/3 der Fassadenbreite = 5,13 m) nicht mehr untergeordnet; eine Befreiung wird nicht in Aussicht gestellt.

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

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist eingehalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt zu folgender Befreiung:

- Überschreitung der Baugrenzen im Bereich der süd- bzw. nordwestlichen Gebäudeecken.

Das gemeindliche Einvernehmen wird zu folgender Befreiung nicht in Aussicht gestellt:

- Errichtung der Eingangsüberdachung außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI.Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
2. Mai 2018
Nr. 047/2018
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Umbau und Nutzungsänderung einer Getreidelagerhalle in einen Reifenmontagebetrieb sowie einen Lagerraum auf dem Grundstück Fl.-Nr. 171, Gemarkung Karlsfeld, Bajuwarenstraße 8

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die bestehende Getreidelagerhalle (Ost-West-Ausrichtung; Genehmigung vom 28.11.2001) soll in einen Reifenmontagebetrieb (> Verlagerung des Betriebs von Am Tiefen Graben 2; 1 Hebebühne, Reifenlager, Büro) sowie einen Lagerraum (Zubehör Wohnmobile, Caravanartikel, Messestandmöblierung) umgenutzt werden.

Die Stellplätze werden oberirdisch als 6 offene Stellplätze errichtet.

Das Vorhaben fällt unter § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (begünstigte Vorhaben) - Änderung der Nutzung eines (bisher landwirtschaftlich genutzten) Gebäudes im Sinne des § 35 Abs. 1. Öffentliche Belange, ausgenommen die dort genannten, werden nicht beeinträchtigt.

Voraussetzung:

- Das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz
- Die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt
- Die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück
- Das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden.
- (...)
- Es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, (...).

Die Stellplatzsatzung ist nicht eingehalten; für die (unselbständige) Lagerfläche sind 4 weitere Stellplätze nachzuweisen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Umbau und Nutzungsänderung einer Getreidelagerhalle in einen Reifenmontagebetrieb sowie einen Lagerraum wird unter der Maßgabe erteilt, dass die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB erfüllt sind. Die Stellplatzsatzung ist nicht eingehalten; für die (unselbständige) Lagerfläche sind 4 weitere Stellplätze nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	5

EAPI.Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
2. Mai 2018
Nr. 048/2018
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Bebauungsplan Nr.111 'Grundschule Krenmoosstraße';
- Ergebnis der Untersuchung zu den elektromagnetischen Feldern
- 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.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 07.02.2018 (Nr. 10/2018) wurden die eingegangenen Stellungnahmen behandelt, u.a. die Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde.

2. Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz, Schr. v. 01.12.2017

Auszug

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.

Elektromagnetische Felder

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

Dazu hat der Bauausschuss folgenden Beschluss gefasst:

„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 Bauungsplangebiet 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.“

Zwischenzeitlich liegt nun das Gutachten (Berichts-Nr. 2 843 742-IP) zu den elektromagnetischen Feldern, das durch den TÜV Süd erstellt wurde, vor.

Die Untersuchungen und Berechnungen haben zu folgendem Ergebnis geführt.

- Für den Vergleich der Immissionswerte mit den Grenzwerten der 26. BImSchV ist der ungünstigste Fall - die höchste betriebliche Anlagenauslastung - zu betrachten. Dabei ergab sich, dass die Grenzwerte der 26. BImSchV mit großem Sicherheitsabstand eingehalten werden.
- Für die magnetische Flussdichte werden im Freien in 1 m Höhe maximal 0,92 % vom Grenzwert der 26. BImSchV auf dem Schulgelände direkt unter der Trasse erreicht. In 7 m Höhe ist es an der Außenfassade der Turnhalle maximal 1,21 % niedriger.
- Damit ist auch eine Gefährdung von Trägern aktiver und passiver Implantate ausgeschlossen.
- Die Langzeitmessungen zeigen, dass die 110-kV-Freileitung nur zu etwa 22 % ausgelastet ist. Dies hat zur Folge, dass die durchschnittliche Exposition von Personen in der Schule bzw. Turnhalle im ungünstigsten Fall nur bei 0,16 µT liegt und damit deutlich unter den Zielwert der Stadt München für Kindergärten in Höhe von 0,4 µT.
- Für die elektrische Feldstärke werden maximal 4,2 % vom Grenzwert in 7 m Höhe an der Fassade der Turnhalle erreicht.
- Auch unter Berücksichtigung der Immissionen von ortsfesten Hochfrequenzanlagen mit Frequenzen zwischen 9 kHz bis 10 MHz ergibt sich auch mit Berücksichtigung des Anteils der Hochfrequenzanlagen bis 10 MHz eine sichere Einhaltung der Grenzwerte der 26. BImSchV in der Gesamtmission.
- Unter Beachtung der oben genannten Maßnahmen steht einer Nutzung der geplanten Gebäude als Schule nichts entgegen

Vorschläge zur Aufnahme in den Bebauungsplan:

Zur Aufnahme in den Satzungstext werden zum Schutz vor Gefährdungen durch niederfrequente elektrische und magnetische Felder sowie mögliche Belästigungen durch unzulässige Berührungsspannungen bzw. Funkenentladungen, die nachfolgend aufgeführten Formulierungen vorgeschlagen:

- An die im Plangebiet vorgesehene Bebauung ist zur Erfüllung von § 3 Abs. 1 und 4 der 26. BImSchV die Forderung abzuleiten, dass alle leitfähigen, metallischen Bauelemente an der Außenfassade der Gebäude, die in Richtung der Freileitungstrasse orientiert sind, so-wie metallische Objekte im Bereich des Schutzstreifens wie z.B. Spielgeräte, Lichtmasten, Schilder in ein Erdungskonzept eingebunden werden müssen, das geeignet ist, nach Art, Ausmaß oder Dauer keine unzumutbaren Belästigungen durch Berührungsspannungen sowie durch Funkenentladungen zwischen Personen und leitfähigen Objekten entstehen zu lassen, um erhebliche Belästigungen oder Schäden zu vermeiden.
- Im B-Plangebiet werden die Störfestigkeitswerte für Geräte vorgesehen für den Einsatz im Wohnbereich, in Geschäfts- und Gewerbebereiche sowie in Kleinbetriebe eingehalten. Allerdings werden die Richtwerte für Röhrenbildschirmgeräte zum Teil in der Schule und der Turn-halle bei höchster Anlagenauslastung der 110-kV-Freileitung überschritten. Beim Betrieb von alten Röhrenfernsehern oder Computermonitoren kann es daher zu Bildstörungen kommen. Deshalb wird die Verwendung unempfindlicher Flachbildschirme empfohlen.

Entsprechend ist darüber hinaus die Begründung zu ergänzen.

Beschluss:

Der Bauausschuss billigt den Bebauungsplanentwurf mit Begründung i.d.F.v. 02.05.2018 mit den oben aufgeführten Ergänzungen.

Die Verwaltung wird beauftragt eine nochmalige öffentliche Auslegung durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI.Nr. 6102.2