

NIEDERSCHRIFT

- Gremium:** Gemeinde Karlsfeld
Gemeinderat Nr. 012
- Sitzung am:** Donnerstag, 24. Oktober 2013
- Sitzungsraum:** Rathaus, Großer Sitzungssaal
- Sitzungsbeginn:** 18:35 Uhr
Die Sitzung wurde von 21:40 Uhr bis 21:48 Uhr unterbrochen.
- Sitzungsende:** 22:30 Uhr
-
- Status:** Öffentliche Sitzung
Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.

Tagesordnung

2. Genehmigung der Niederschrift der Gemeinderatssitzung vom 26.09.2013
3. Neuaufstellung / Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83B, Neue Mitte Karlsfeld,
 - Behandlung der während des Verfahrens nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
 - Billigungsbeschluss / Satzungsbeschluss
4. Bestellung des Wahlleiters und seines Stellvertreters zur Kommunalwahl am 16.03.2014
5. Bekanntgaben und Anfragen

Gemeinderat
24. Oktober 2013
Nr. 076/2013
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der Gemeinderatssitzung vom 26.09.2013

Beschluss:

Die Niederschrift der Gemeinderatssitzung vom 26.09.2013 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 20 |
| Ja-Stimmen: | 20 |
| Nein-Stimmen: | 0 |

Gemeinderat
24. Oktober 2013
Nr. 077/2013
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Neuaufstellung / Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83B, Neue Mitte Karlsfeld,
- Behandlung der während des Verfahrens nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
eingegangenen Stellungnahmen
- Billigungsbeschluss / Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Karlsfeld hat am 28.06.2012 in öffentlicher Sitzung beschlossen für das Gebiet „Neue Mitte Karlsfeld - südlich der Gartenstraße zwischen Rathausstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße“ den rechtskräftigen Bebauungsplan zu ändern bzw. neu aufzustellen. Dieser Bebauungsplan soll den seit 2009 rechtskräftigen Bebauungsplan für diesen Bereich ersetzen.

Zur Vorstellung des geänderten Planungskonzeptes fand am 18.06.2012 eine Bürgerinformation im Bürgerhaus statt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 01.02.2013 bis 01.03.2013 durchgeführt. Im gleichen Zeitraum fand die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt. Am 19.02.2013 wurde der Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Am 25.04.2013 wurde im Gemeinderat die Planung sowie die dazugehörigen Gutachten nochmals vorgestellt und erläutert. Der Billigungsbeschluss erfolgte am 06.05.2013.

Die öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 19.07. bis 26.08.2013 statt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Anregungen sind eingegangen:

- Landratsamt Dachau, Schreiben vom 23.08.2013
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Schreiben vom 24.08.2013
- Staatliches Bauamt Freising – Straßenbauverwaltung, Schreiben vom 19.07.2013
- Handelsverband Bayern e.V., Schreiben vom 23.08.2013
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 02.08.2013
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 17.07.2013
- Verschiedene Stellungnahmen von Bürgern/Nachbarn

Keine Einwendungen sind eingegangen:

- Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 18.07.2013
- Regionaler Planungsverband, Schreiben vom 22.07.2013
- DB Energie GmbH, Schreiben vom 20.08.2013
- Landeshauptstadt München, Schreiben vom 16.08.2013

- Deutsche Telekom AG, Schreiben vom 24.07.2013
- Bayernwerk AG, Schreiben vom 02.08.2013
- Erzbischöfliches Ordinariat, Schreiben vom 02.08.2013
- Evang. Luth. Dekanat, Schreiben vom 08.08.2013
- Gemeinde Bergkirchen, Schreiben vom 24.07.2013
- Gemeinde Oberschleißheim, Schreiben vom 23.07.2013
- Große Kreisstadt Dachau, Schreiben vom 01.08.2013
- Kabel Deutschland, Schreiben vom 02.08.2013
- Vermessungsamt Dachau,
- TenneT TSO GmbH,

Behandlung der Stellungnahmen:

1) Landratsamt Dachau, Rechtliche Belange, Schreiben vom 23.08.2013

§ 5 Abs. 4b

Die Formulierung „Lüftungsanlagen sind nachbarverträglich zu situieren“ ist zu ungenau. Es ist zu erläutern, wo die Lüftungsanlagen situiert werden sollen.

Beschluss:

Die Anregung wird aufgenommen. Im Kerngebiet MK werden Lüftungsöffnungen im Bereich der Gerhart-Hauptmann-Straße und der Gartenstraße ausgeschlossen.

Die Festsetzung wird wie folgt formuliert: „Verkleidungen von Lüftungsanlagen dürfen auf die zur Gerhart-Hauptmann-Straße und zur Gartenstraße gewandten Seiten keine Öffnungen aufweisen. Die Nutzung von Dachflächen als Terrassen und Freibereiche ist in den Bereichen, die an die Fassaden an der Gerhart-Hauptmann-Straße und der Gartenstraße angrenzen, nicht zulässig.“

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 20 |
| Ja-Stimmen: | 17 |
| Nein-Stimmen: | 2 |

§ 7 Abs. 1 a (Werbeanlagen)

Die Festsetzung, dass sich die Werbeanlagen in Form und Farbgebung in die Architektur einfügen müssen, ist zu unklar. Diesbezüglich wird nochmals auf die Stellungnahme des Fachbereiches Planerische Belange vom 07.03.2013 hingewiesen.

Beschluss:

Die Hinweise werden aufgenommen.

Es werden Obergrenzen für die Höhe und Fläche von Werbeanlagen in der Satzung festgesetzt.

Die Festsetzung wird wie folgt formuliert: „Im Kerngebiet MK dürfen Werbeanlagen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten, die Gesamtfläche der Werbeanlagen wird auf max. 20 % der nach a) und b) möglichen Fassadenfläche der jeweiligen Hausseite beschränkt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Werbeanlagen nur an zu öffentlichen Verkehrsflächen oder Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zugewandten Fassaden und nur bis zu einer maximalen Höhe der Brüstungsoberkante des

ersten Obergeschosses zulässig. Die Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten, die Gesamtfläche der Werbeanlagen wird auf max. 20 % der nach Satz 1 möglichen Fassadenfläche der jeweiligen Hausseite beschränkt.“

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 20 |
| Ja-Stimmen: | 19 |
| Nein-Stimmen: | 0 |

§ 11 Fahrradabstellplätze

Die Festsetzung „Es sind pro Wohneinheit zwei Fahrradabstellplätze in ausreichender Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen“ ist zu ungenau und bedarf der Erläuterung.

Beschluss:

Gem. § 6 der Satzung ist festgesetzt, dass Fahrradabstellplätze in die Gebäude oder die Tiefgaragen zu integrieren sind. Ausgenommen davon sind offene Fahrradabstellplätze im Bereich der Hauseingänge.

Auf diese Weise werden sowohl das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept gestärkt als auch bedarfsgerechte Unterbringungsmöglichkeiten für Fahrräder geschaffen.

Die Zahl von zwei Fahrradabstellplätzen pro Wohneinheit ist hinreichend definiert und entspricht dem heutigen Bedarf. Für die Form der Realisierung der Abstellplätze lässt die Festsetzung ausreichend Gestaltungsspielraum für innovative Lösungen.

Für alle Nicht-Wohnnutzungen ist im MK und WA pro 100 m² Nutzfläche, bei großflächiger Einzelhandelsnutzung pro 100 m² Verkaufsfläche, 1 Fahrradabstellplatz zu errichten; mindestens 4 Fahrradabstellplätze pro Nutzungseinheit. Im Bereich des MK sind die Fahrradabstellplätze primär im Arkadenbereich vorzusehen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 20 |
| Ja-Stimmen: | 16 |
| Nein-Stimmen: | 3 |

2) Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 23.08.2013

Verkehrslärm der neu geplanten Straßen, der auf bestehende Wohngebiete einwirkt

- Neubau Pfarrer-Mühlhauser-Straße

Aufgrund des zusätzlichen Verkehrslärms aus der Pfarrer-Mühlhauser-Straße werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Kerngebiete von

64 dB(A) tags und

54 dB(A) nachts

auf dem Grundstück Flur-Nr. 726/4 tagsüber um 2 dB(A) überschritten. Somit sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Schallschutzmaßnahmen entsprechend der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) am Wohnhaus auf Flur-Nr. 726/4 erforderlich (siehe Gutachten vom 11.02.2013. Blatt 5). Obwohl dieses Grundstück nicht innerhalb des Geltungsbereichs der Planung liegt, gilt auch hier § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, wonach die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist festzusetzen, dass aufgrund der Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV durch den Neubau der Pfarrer-Mühlhauser-Straße an dem Wohnhaus Flur-Nr. 726/4 Schallschutzmaßnahmen entsprechend der Verkehrswegeschallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) erforderlich sind.

Beschluss:

An Immissionsorten, an denen sich dem Grunde nach ein Anspruch auf passiven Schallschutz aufgrund Neubaus oder wesentlicher Änderung eines Verkehrsweges ergibt, ist im Anschluss an das Bauleitverfahren der tatsächliche Anspruch gesondert zu prüfen. In diese Prüfung wären u.a Grundrissgestaltung, Raummaße (Grundfläche, Fensteranteil) und Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils einzubeziehen. Dies geschieht in gesonderten Begehungen i.V. mit der 24. BImSchV.

Eine Sanierung vorhandener Schallschutzfenster wäre demzufolge nur erforderlich, wenn das verbaute, resultierende Schalldämmmaß nicht mehr ausreicht, den erhöhten Außenpegel ausreichend zu bedämpfen. Da ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen nicht vorliegt, besteht kein Planungsbedürfnis i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB, weshalb das Grundstück nicht überplant wurde.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 20 |
| Ja-Stimmen: | 15 |
| Nein-Stimmen: | 4 |

- (wesentliche) Änderung Gartenstraße

Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens vom 11.02.2013 wurde untersucht, inwieweit es sich um eine wesentliche Änderung i. S. des § 1 der 16. BImSchV handelt.

Aus fachtechnischer Sicht ist diese Untersuchung fehlerhaft, da der Nullfall mit einer Verkehrsgeschwindigkeit von 50 km/h berechnet wurde. Tatsächlich aber besteht bereits jetzt eine Tempo-30-Zone im relevanten Bereich der Gartenstraße. Somit kann der Nachweis, wonach keine wesentliche Änderung i. S. der 16. BImSchV vorliegt, aus der Sicht des Technischen Umweltschutzes nicht akzeptiert werden.

Es ist ein erneuter Nachweis vorzulegen, der die bereits im Nullfall vorliegende Tempo-30-Zone im relevanten Bereich der Gartenstraße berücksichtigt. Erst dann ist eine Beurteilung möglich, ob es sich bei der Verlegung der Straßenachse um eine wesentliche Änderung i. S. der 16. BImSchV handelt.

Beschluss:

Für die Gartenstraße wurde der Nullfall mit Zone 30 anstelle von 50 km/h nun nachberechnet (vgl. 4591.2/2013-TM). Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Nach wie vor ergibt sich an der Gartenstraße für keinen Immissionsort ein Anspruch auf passiven Schallschutz, auch dann nicht, wenn bereits für den Prognosenullfall eine Zone 30 herangezogen würde.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-----------|----|
| anwesend: | 20 |
|-----------|----|

Ja-Stimmen: 16
Nein-Stimmen: 3

Verkehrslärm, der auf das neu geplante Wohngebiet einwirkt

Wir verweisen auf die Ausführungen in unserer Stellungnahme vom 07.03.2013.

Aufgrund der erheblichen Überschreitungen, die sogar die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete überschreiten, sind somit ungesunde Wohnverhältnisse nicht auszuschließen (siehe Urteil des BVerwG vom 12.12.1990, Nr. 4 C 40/87. Hand-Nr. 32). Ziel des Bebauungsplanes sollte jedoch nicht nur die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sondern der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sein.

Wir weisen zudem darauf hin, dass es sich bei einer Riegelbebauung oder bei Abschirmeinrichtungen, wie sie explizit in der DIN 18005 genannt sind, um nicht schutzbedürftige Gebäude handelt. Wohngebäude zählen hier eindeutig nicht dazu.

In § 12 Abs. 3 der Festsetzungen ist aus fachtechnischer Sicht das Wort "oder" im Satz 2 zu streichen.

So ist ausreichender Schallschutz der Innenräume auch dann noch gewährleistet, wenn die Fenster zum Lüften geöffnet werden.

Die Ausführungen in Ziffer. 4.11 der Begründung sind entsprechend anzupassen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Mindestwerte für die bewerteten Schalldämmmaße $R_{w,res}$ stimmen für einige Fassaden nicht mit den in der schallschutztechnischen Untersuchung vom 11.02.2013 in Anlage 1 „Anforderungen an Schalldämmmaße der Außenbauteile für die sensibelste Nutzung (Arztpraxen, Unterrichtsräume)“ überein.

Insbesondere betrifft dies die Fassaden:

- Bauteil Süd 1 Fassade Südost, Südwest und Nordwest
- Bauteil Nordwest 1 Fassade Südwest

Die festgesetzten Schalldämmmaße müssen den berechneten Werten der schallschutztechnischen Untersuchung vom 11.02.2013 angepasst werden.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf den Beschluss des Gemeinderats vom 06.05.2013 wird verwiesen. Die Abwägung bis hin zu den Grenzwerten der 16. BImSchV ist generell zulässig. Deren Überschreitung ist nach aktueller Rechtsprechung nicht zwingend abwägungsfehlerhaft und mittels aktiver wie auch passiver Maßnahmen kompensierbar.

Bereits im Bestand liegen Überschreitungen (vgl. Anlage 2 Gutachten Kottermair 4591.0/2012-TM) vor. Selbst die Verkehrsentwicklung ohne Bebauungsplan wird Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 herbeiführen. Um überhaupt einen sinnvollen baulichen Lärmschutz zu erzielen, wird bei den Beurteilungspegeln auf die Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV abgestellt.

Zwar besteht grundsätzlich ein Vorrang von aktiven Schallschutzmaßnahmen. In der gegebenen städtebaulichen Situation sind diese aber aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht (§ 41 Abs. 2 BImSchG) nicht vertretbar. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung wären das Plangebiet umschließende Lärmschutzwände vorzusehen, diese würden aber nur im EG bzw. 1. OG Minderungseffekte erzielen.

Eine günstige Grundrissorientierung ist aufgrund der örtliche Lage und Gegebenheiten (Umschließung mit Verkehrswegen) sowie der gegebenen städtebaulichen Situation eingeschränkt. Für die Obergeschosse verbleiben dann nur passive Vorkehrungen.

Deshalb werden fassadenbezogene Schalldämmmaße der Außenbauteile festgesetzt, die jeweils am Stockwerk mit dem höchsten Dämmmaß orientiert sind. Damit sind gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

Eine Riegelbebauung erfüllt die Funktion einer Lärmschutzbebauung. Der Riegelbau selbst kann dann folglich nur passiv geschützt werden. Die DIN 18005 sieht explizit Riegelbebauung zur Konfliktlösung vor.

Die Riegelbebauung wird Lärmschutzwänden vorgezogen. Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind ausreichend, zumal vorrangig eine Grundrissorientierung vorgesehen ist.

Den weiteren Anregungen wird entsprochen, „oder“ wird gestrichen; Ziffer 4.11 der Begründung wird angepasst; die Planzeichnung wird an den entsprechenden Stellen bzgl. der Schalldämmmaße berichtigt.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 20 |
| Ja-Stimmen: | 16 |
| Nein-Stimmen: | 3 |

Lufthygiene

Den Planungsunterlagen liegt das lufthygienische Gutachten der MTS GmbH vom 18.02.2013 bei.

Aus fachtechnischer Sicht ist der Vergleich der Ergebnisse für den Prognosenullfall mit den Ergebnissen für den Prognoseplanfall relevant. Die lufthygienische Verbesserung, die gegenüber der Bestandssituation aufgrund der Flottenzusammensetzung der Fahrzeuge mit geringeren Emissionen zu erwarten ist, ist unabhängig von der vorliegenden Planung. Folgende Ergebnisse des Gutachtens wurden aus fachtechnischer Sicht in Ziffer 4.11 der Begründung zum Bebauungsplan falsch dargestellt.

NO 2:

Die Überschreitungen des Kurzzeitwertes nehmen beim Vergleich des Prognoseplanfalles mit dem Prognosenullfall entlang der Münchner Straße zu (siehe Abbildungen 14 und 18 des lufthygienischen Gutachtens vom 18.02.2013).

Beschluss:

Die lufthygienischen Belastungen wurden im Rahmen der lufthygienischen Untersuchung geprüft. Maßgebliche (Emissions-)Parameter wie die Verkehrsströme sind darin eingegangen bzw. berücksichtigt.

Abbildungen 16 bis 19 der lufthygienischen Untersuchung zeigen in Bodennähe (H=1,4 m), mit Ausnahme der Nordwestfassade des Einzelhandels, weder unzulässige Jahresmittelwerte noch Überschreitungshäufigkeiten entlang der Gartenstraße.

Die Grafiken in Anlage 3 für den Höhenbereich von 8,4 – 10,1 m belegen eine deutliche Abnahme der Belastung für die Obergeschosse.

Die Bestandswohnbebauung entlang der Gartenstraße ist nicht von unzulässigen Grenzwertüberschreitungen betroffen.

Für das Einzelhandelsgebäude wird eine Orientierung schutzbedürftiger Räume festgesetzt. Im Bereich der Münchner Straße nehmen die Überschreitungen zu. Überschreitungen treten jedoch bereits auch im Prognosenullfall auf. Die Münchner Straße liegt nicht im Planungsgebiet, daher ist hier im Rahmen der Planung nicht zu veranlassen.

Im Rahmen der Kooperation für gute Luft“ (3. Fortschreibung des Luftreinhalte/Aktionsplans München) beteiligt sich die Gemeinde Karlsfeld unter Federführung der Regierung von Oberbayern mit verschiedenen Maßnahmenvorschlägen, um den Zeitraum einer Überschreitung so kurz wie möglich zu halten.

Das Landesamt für Umwelt überwacht zurzeit in Abstimmung mit der Gemeinde Karlsfeld die Schadstoffbelastung messtechnisch, die Ergebnisse werden ggf. für den Bereich der Münchner Straße in einen Maßnahmenplan einfließen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 20 |
| Ja-Stimmen: | 15 |
| Nein-Stimmen: | 3 |

PM 10:

Die Überschreitungen des Kurzzeitwertes nehmen beim Vergleich des Prognoseplanfalles mit dem Prognosenullfall entlang der Münchner Straße und entlang der Gartenstraße zu (siehe Abbildungen 15 und 19 des lufthygienischen Gutachtens vom 18.02.2013).

Innerhalb des Planungsgebietes sind an der Gartenstraße an der Nordwestseite des Kerngebietes, in dem Betriebswohnungen zulässig sind, Überschreitungen des Kurzzeitwertes prognostiziert (siehe Abbildung 19 des lufthygienischen Gutachtens vom 18.02.2013).

Aufgrund der Nichteinhaltung der maximal zulässigen Überschreitungen für PM 10 von 35 Mal pro Kalenderjahr (§ 4 Abs. 1 der 39. BImSchV) im geplanten Kerngebiet, müssen aus fachtechnischer Sicht Vorkehrungen getroffen werden, die insbesondere den Schutz der menschlichen Gesundheit an den zulässigen Betriebswohnungen sicherstellen.

Geeignete Maßnahmen sowie deren Überwachung (z.B. wiederkehrende orientierende Immissionsmessungen) sind im Rahmen der Bauleitplanung festzusetzen.

Alternativ kann auf Entlüftungsöffnungen (Fenster und Zuluftöffnungen für mechanische Belüftungsanlagen) für Betriebswohnungen an der Nordwestfassade des Kerngebietes verzichtet werden.

Die Ausführungen in Ziff. 4.11 der Begründung sind entsprechend anzupassen.

Beschluss:

Für den Bereich der Münchner Straße ist der Einwand insofern berechtigt, dass die Überschreitungen in diesem Bereich zunehmen. Überschreitungen treten jedoch bereits auch im Prognosenullfall auf. Der betreffende Bereich liegt nicht im Planungsgebiet.

Der Einwand ist berechtigt für den Bereich der Gartenstraße. Für die Nordwestfassade des betreffenden Gebäudes wird eine Nutzungseinschränkung vorgesehen, alternativ kann vorgesehen werden, die Lüftung der Räumlichkeiten nicht über die betroffene Fassade zuzulassen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind im Kerngebiet MK an der Nordwestfassade (Gartenstraße) und Südostfassade (Pfarrer-Mühlhauser-Straße) unzulässig. Abhängig von der vorgesehenen Nutzung ist auch eine Überwachung (z.B. wiederkehrende orientierende Immissionsmessungen) vorzusehen.

Satzung und Begründung werden angepasst.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 20 |
| Ja-Stimmen: | 17 |
| Nein-Stimmen: | 2 |

3) Bund Naturschutz in Bayern e.V., Schreiben vom 24.08.2013

Der Bund Naturschutz hat bereits im Schreiben vom 20.02.2013 zum Bebauungsplan Nr. 83 b Stellung genommen. Die darin genannten Punkte haben für uns weiterhin Bestand. Aufgrund des intensiven Bauvorhabens heben wir nochmals die Bedeutung der Dachbegrünung und Fassadenbegrünung hervor. Die klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse können dadurch kleinräumig verbessert werden. Insbesondere für die Aufenthaltsqualität an dem geplanten Platz regen wir für das sieben- und achtstöckige Hochhaus eine Fassadenbegrünung an, welche eine positive Wirkung auf Staub- und Feinstaubbindung, Schall- und Wärmedämmung, Luftfeuchterzeugung im Sommer hat. Auch gestalterisch und optisch bringt diese Maßnahme mehr Grün" auf den Platz.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Planungsgebiets ist an den geplanten Gebäuden keine Überschreitung der Grenzwerte zu erwarten. Eine Begrünung der Fassaden ist deshalb nicht erforderlich. Gerade im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung mit den kleinteiligen Fassaden in denen viele Fenster angeordnet sind, sowie im Einzelhandelsbereich mit den erforderlichen Schaufenstern ist eine Fassadenbegrünung in der Realisierungsphase nicht umsetzbar.

Im Bereich des MK Gebietes wurde bereits aus gestalterischen Gründen an den Gebäude-seiten zur Pfarrer-Mühlhauser-Straße sowie zur Gerhart-Hauptmann-Straße eine Fassadenbegrünung festgelegt.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 20 |
| Ja-Stimmen: | 17 |
| Nein-Stimmen: | 2 |

Für die Bepflanzung des gesamten Baugebietes regen wir die Verwendung von ausschließlich autochthonen Sträuchern und Bäumen an, um unserer heimischen Natur gerecht zu werden.

Beschluss:

Die Anregung ist bereits berücksichtigt. Gemäß der §§ 14 und 15 der Satzung sind als Straßenbäume und Bäume auf privaten Grünflächen sowie als Fassadenbegrünung im Kerngebiet MK nur Arten der potenziell natürlichen Vegetation zulässig.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 20 |
| Ja-Stimmen: | 19 |
| Nein-Stimmen: | 0 |

4) Handelsverband Bayern e.V., Schreiben vom 23.08.2013

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung einer "Neuen Ortsmitte Karlsfeld" einer urbanen Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gewerbe, Wohnen und Gemeinbedarfsnutzungen. Die damit geplante Nachverdichtung des Gemeindegebietes ist grundsätzlich zu begrüßen.

Die Gemeinde Karlsfeld ist nach dem Landesentwicklungsprogramm 2006 (LEP) als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Diese sollen nach dem LEP die Bevölkerung ihres Versorgungsbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen (s. Begründung S.7).

Die in der Begründung zum aktuellen Bebauungsplanentwurf angeführte „Angebotsunterdeckung v.a. für kurz- und mittelfristigen Bedarf“ ist so nicht nachvollziehbar. Dieselbe Begründung wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83a Neue Ortsmitte im Jahr 2008 angeführt.

Damals wurde eine Unterversorgung bei Waren des periodischen und aperiodischen Bedarfs in der Gemeinde Karlsfeld festgestellt. Die Versorgungssituation dürfte sich inzwischen durch das zwischenzeitlich errichtete Fachmarktzentrum deutlich verbessert haben.

Beschluss:

Eine im Jahr 2012 durchgeführte Marktanalyse hat festgestellt, dass das derzeitige Marktpotenzial nicht am Ort gebunden werden kann, da ein hoher Kaufkraftabfluss herrscht und demgegenüber nur relativ geringe Zuflüsse von außerhalb der Gemeinde bestehen. Ferner wird für das Jahr 2025 ein deutlich gestiegenes Umsatzpotenzial prognostiziert. Das Fachmarktzentrum bietet Waren des aperiodischen Bedarfs und dient somit vornehmlich der Deckung von langfristigen Bedarfen, dies ist auch entsprechend in den Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 97B geregelt.

Um die Kaufkraft auch bei kurz- und mittelfristigen Bedarfen am Ort binden zu können, ist die Entwicklung der Neuen Mitte ein wichtiger Schritt.

Der Karlsfelder Ortskern weist zurzeit lediglich rudimentäre Einkaufsmöglichkeiten insbesondere im Bereich der Nahversorgung sowie der zentrenrelevanten Versorgung auf. Diese Situation wird durch die Umsetzung der Bebauungspläne Nr. 97B und 83B verbessert, wobei im Bebauungsplan Nr. 97B nur großflächiger Einzelhandel zugelassen wird mit Ausschluss der Lebensmittelversorgung. Insofern werden sich diese beiden Planungsbereiche ergänzen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 20 |
| Ja-Stimmen: | 18 |
| Nein-Stimmen: | 0 |

Zur Ansiedlung des Einzelhandels in der Ortsmitte ist die Ausweisung als Kerngebiet nach § 7 BauNVO geplant. Dies bedeutet aber nicht gleichzeitig, dass modifizierende Festsetzungen nach § 1 Abs. 4 ff BauGB bzw. auch § 1 Abs. 9 BauGB ausgeschlossen sind. Bei Vorlage der entsprechenden städtebaulichen Gründe kann auch für das Kerngebiet eine Feinsteuerung erfolgen. Die Festsetzung "Einzelhandel" allein ist u.E. zu wenig differenziert, da keine Verkaufsflächen und Sortimente festgelegt werden. Dies würde unerwünschte Nachfolgenutzungen vermeiden.

Beschluss:

Die im Kerngebiet MK zulässige Geschossfläche ermöglicht eine Verkaufsfläche, die den Werten der landesplanerischen Verträglichkeit entspricht.

Auf die Ausführungen in der Begründung unter Pkt. 2.2.8 „Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs“ und Pkt. 2.3 „Planungsrechtliche Voraussetzungen – Landesplanung“ wird verwiesen.

Um den Standort „Neue Mitte“ für großflächigen Einzelhandel im Bereich Nahrungsmittel zu stärken, wurde in den Bebauungsplänen Nr. 97A und 97B großflächiger Einzelhandel für Lebensmittel teilweise ausgeschlossen bzw. die zulässigen Sortimente stark eingegrenzt. Diese Regelungen erscheinen für die Steuerung der Handelsansiedlung ausreichend, da ansonsten keine Einschränkungen erfolgen sollen. In diesem Gebiet nicht erwünschte Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 20 |
| Ja-Stimmen: | 18 |
| Nein-Stimmen: | 1 |

5) Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 17.07.2013
 Mit dem hier dargelegten Planvorhaben zur Entwicklung eines neuen Ortszentrums mit Nahversorgungsfunktion in der Gemeinde Karlsfeld besteht auch weiterhin grundsätzlich Einverständnis - siehe auch Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 05.02.2013, wonach die Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegensteht. Wir machen allerdings nach wie vor darauf aufmerksam, dass wir es für notwendig erachten, konkrete Verkaufsflächen und den Branchenbesatz im Bebauungsplan festzusetzen, da andernfalls unerwünschte Nachfolgenutzungen zu befürchten sind. Weitere Anregungen oder Bedenken sind diesbezüglich nicht vorzubringen.

Beschluss:

Um die Kaufkraft auch bei kurz- und mittelfristigen Bedarfen am Ort binden zu können, ist die Entwicklung der Neuen Mitte ein wichtiger Schritt. Der Karlsfelder Ortskern weist zurzeit lediglich rudimentäre Einkaufsmöglichkeiten insbesondere im Bereich der Nahversorgung sowie der zentrenrelevanten Versorgung auf. Eine im Jahr 2012 durchgeführte Marktanalyse hat festgestellt, dass das derzeitige Marktpotenzial nicht am Ort gebunden werden kann, da ein hoher Kaufkraftabfluss herrscht und demgegenüber nur relativ geringe Zuflüsse von außerhalb der Gemeinde bestehen. Ferner wird für das Jahr 2025 ein deutlich gestiegenes Umsatzpotenzial prognostiziert. Das Fachmarktzentrum bietet Waren des aperiodischen Bedarfs und dient somit vornehmlich der Deckung von langfristigen Bedarfen, dies ist auch entsprechend in den Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 97B geregelt. Diese Situation wird durch die Umsetzung der Bebauungspläne Nr. 97B und 83B verbessert, wobei im Bebauungsplan Nr. 97B nur großflächiger Einzelhandel zugelassen wird mit Ausschluss der Lebensmittelversorgung. Insofern werden sich diese beiden Planungsbereiche ergänzen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 20 |
| Ja-Stimmen: | 18 |
| Nein-Stimmen: | 1 |

6) Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 02.08.2013

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die erneute Beteiligung an o.a. Verfahren und hält diesbezüglich an den Anmerkungen im Rahmen der Stellungnahme vom 28. Februar 2013 fest.

Die konkreten Verkaufsflächen und der Branchenbesatz im Kerngebiet sind in o. g. Bebauungsplan nicht konkretisiert, was unseres Erachtens notwendig ist, da andernfalls unerwünschte Nachfolgenutzungen möglich sind.

Im Rahmen der Planungen ist sicherzustellen, dass angrenzende bestandskräftig genehmigte gewerbliche Nutzungen durch die geplante Wohnbebauung in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften auch im Hinblick auf ihre Weiterentwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt oder gar gefährdet werden.

Dies gilt insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

Wir bitten Sie, besonderes Augenmerk auf diese Problematik zu richten, denn gerade für Handwerksbetriebe ist der Betriebsstandort und eine damit verbundene Standortsicherheit eine wichtige Grundlage für erfolgreiches Wirtschaften.

Beschluss:

Die im Kerngebiet MK zulässige Geschossfläche ermöglicht Verkaufsflächen, die den Werten der landesplanerischen Verträglichkeit entsprechen.

Auf die Ausführungen in der Begründung unter Pkt. 2.2.8 „Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs“ und Pkt. 2.3 „Planungsrechtliche Voraussetzungen – Landesplanung“ wird verwiesen.

Im Übrigen wird auf die obige Beschlussfassung zu den Stellungnahmen des Handelsverbandes sowie der IHK verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 20 |
| Ja-Stimmen: | 19 |
| Nein-Stimmen: | 0 |

7) Staatliches Bauamt Freising – Straßenbauverwaltung, Schreiben vom 19.02.2013

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Bauamts keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet liegt im Bereich der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 304 von Abschnitt 120 Station 2,100 – Abschnitt, 120 Station 2 400.

Die neu angelegte Erschließungsstraße Pfarrer-Mühlhauser-Straße ist vor Baubeginn auf die gesamte Länge und Breite ausreichend zu befestigen und mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag zu versehen.

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

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

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Pfarrer-Mühlhauser-Straße wird vor Beginn der Bebauung in Abstimmung mit dem Straßenbauamt hergestellt.

Der Gemeinderatsbeschluss wird nach Beschlussfassung, der Bebauungsplan nach Erlangen der Rechtskraft dem Bauamt übersandt.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 20 |
| Ja-Stimmen: | 19 |
| Nein-Stimmen: | 0 |

8) Bürger 1, Schreiben vom 25.08.2013

Die Schaffung eines Ortszentrums liegt mir dabei besonders am Herzen. In meiner ersten Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 27.02.2013 hatte ich mich dazu bereits geäußert. Heute stelle ich hier 2 Punkte in den Vordergrund, die mir bei der Präsentation des Projekts durch den Architekten Hr. Spengler am Samstag, 17.08.2013, in der Gaststätte "Seergarten" nochmals deutlich geworden sind.

1. Regelung des Verkehrs auf der Planstraße über den Platz vor den Einkaufsmärkten: Für ein verträgliches Miteinander sollten alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sein wie in einer Verkehrsberuhigten Zone' mit 7 km/h. Die von Hr. Spengler angesprochene Tempo-30-Zone würde die Aufenthaltsqualität auf dem vorgesehenen Platz nachteilig beeinflussen.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die „Planstraße“ ist als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich gem. § 45 Abs. 1d StVO geplant („shared space“). In diesen Bereichen kann eine Zonen-Geschwindigkeitsbeschränkung von weniger als 30 km/h angeordnet werden.

Die konkrete Geschwindigkeitsbegrenzung wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

Durch Verwendung von einheitlichen Belägen über die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen hinweg, soll darüber hinaus der Eindruck eines „gemeinsam nutzbaren“ Bereichs unterstützt werden. Dies ist aber Gegenstand der konkreten Verkehrsanlagenplanung.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 20 |
| Ja-Stimmen: | 17 |
| Nein-Stimmen: | 2 |

2. Schaffung eines Freiraumes neben dem alten Rathaus / gegenüber des neuen Rathauses (Gartenstraße): Die jetzige Anordnung/Baulinie des neu geplanten 5-stöckigen Hauses neben dem alten Rathaus liegt vorgezogen nahe an der Gartenstraße und lässt dem alten denkmalgeschützten Haus wenig Raum. Unweit von diesem Bereich stehen auch die beiden Bushaltestellen und liegt der Haltebereich von der Ampel zur Münchner Straße. Der Einmündungsbereich von der Rathausstraße liegt ebenfalls nur wenig entfernt.

Ein Abrücken des geplanten Gebäudes von der Gartenstraße und eine Reduzierung der Grundfläche des Gebäudes würde hier etwas Grosszügigkeit entstehen lassen mit der Folge:

- *Das alte Rathaus kommt besser zur Geltung*
- *Das Rathaus mit seinem kleinen Platz erhält ein Gegenüber mit einem weiteren kleinen Platz (wie ein Spiegelbild) und schafft zusätzlichen Begegnungsraum.*
- *Die gewünschte Verbindung vom alten Marktplatz zum „Neuen Platz“ an der Planstraße kann über diesen kleinen Platz zwischen dem alten Rathaus und den sich anschließenden*

geplanten kleineren Geschäften (an der Gartenstraße) geschaffen werden, denn von diesem kleinen Platz wäre eine Sichtverbindung möglich über die Grünfläche, über die man auch fußläufig den neuen Platz erreichen kann.

- *Der neu geschaffene Platz erhöht die Akzeptanz für den Bebauungsplan.*
- *Der geschaffene Freiraum sorgt für eine bessere Durchlüftung in diesem Straßenabschnitt*

Beschluss:

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die Straßenräume baulich zu fassen. Ein Zurückweichen des geplanten Gebäudes an der nordwestlichen Ecke des Planungsgebiets würde einen undefinierten Platz mit wenig Aufenthaltsqualität entstehen lassen. Die Verbindung zwischen dem Marktplatz an der Rathausstraße, dem zentralen Bereich am Rathaus und dem Planungsgebiet mit neuem Platz mit Versorgungsmärkten ist in dieser Planung auch weiterhin gegeben. Gegenüber der bisherigen Planung wird die Verbindung durch ein Abrücken der Bebauung von der Gartenstraße und einem damit entstehenden breiten Fußgängerbereich vor der geplanten Ladenzone an der Gartenstraße verbessert. Dies wirkt sich gleichzeitig auch positiv auf die Situation der Anlieger an der Gartenstraße aus. Darüber hinaus soll eine Arkade in der nordöstlichen Platzbebauung die räumliche Verknüpfung stärken; gleichzeitig werden damit weitere Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten geschaffen. Die Rathausstraße wird als Fuß- und Radwegeverbindung im Planungsgebiet weitergeführt. Der neu entstehende Platz ist über die Planstraße angebunden. Darüber hinaus ist auch das Wohngebiet nicht nach außen abgeschlossen, so dass auch die Wegeverbindungen innerhalb des Bereiches genutzt werden können. Die Sichtverbindung nach Süden ist weiterhin offen gehalten. Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass das alte Rathaus/Heimatmuseum kein Baudenkmal ist.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 20 |
| Ja-Stimmen: | 16 |
| Nein-Stimmen: | 3 |

Der Stellplatzschlüssel wurde auf 1,2 festgelegt. Eine Erhöhung auf den derzeit in der Gemeinde allgemein festgesetzten Stellplatzschlüssel von 1,5 wird empfohlen.

Beschluss:

Der ursprüngliche Stellplatzschlüssel von 1,1 Stellplätze je Wohneinheit wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.05.2013 auf 1,2 erhöht und festgesetzt. Er stützt sich auf das Ergebnis einer Berechnung des voraussichtlichen Stellplatzbedarfs, vgl. verkehrstechnische Untersuchung Büro Vössing.

In der Berechnung wurden zum einen die zentrale Lage des Planungsgebiets und die gute Erschließung durch den Öffentlichen Nahverkehr berücksichtigt. Zusätzlich ist ein weiterer Ausbau des ÖPNV- Angebotes angestrebt.

Zum anderen löst die geplante Baustruktur mit Geschosswohnungen (Großteiles 2-Zimmerwohnungen) in der zentralen Lage einen geringeren Stellplatzbedarf aus als in Gemeindegebieten mit vornehmlich Einfamilienhausbebauung mit einem höheren Motorisierungsgrad pro Haushalt.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass entlang der Pfarrer-Mühlhauser-Straße auch öffentliche Stellplätze entstehen werden; diese werden jedoch bei Berechnung der

erforderlichen Stellplätze nicht mit einberechnet. Des Weiteren wird nach Umsetzung der Planung flankierend ein Parkraummanagement eingeführt. Die Erarbeitung eines Parkraumkonzeptes für den Bereich des Bebauungsplanes und ein größeres Umfeld wurde bereits beauftragt. Das Problem der Nicht-Benutzung der privaten Stellplätze auf den Grundstücken wird dadurch jedoch nicht gelöst.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 20 |
| Ja-Stimmen: | 15 |
| Nein-Stimmen: | 4 |

10) Bürger 2, Schreiben vom 26.08.2013

1. Es muss der Flächennutzungsplan geändert werden, da im Bebauungsplan Änderungen vorgenommen wurden, die den Flächennutzungsplan betreffen.

Beschluss:

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Ein separates Änderungsverfahren ist hierfür nicht erforderlich. Dies ist in der Begründung des Bebauungsplanes entsprechend dargestellt.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 20 |
| Ja-Stimmen: | 19 |
| Nein-Stimmen: | 0 |

2. Ich möchte darauf hinweisen, dass es sehr gefährlich ist auf diese Tiefgarage Hochhäuser zu bauen, da bei dem gleichen Statiker in der Karl-Theodor-Straße nach weniger als 20 Jahren teuer nachgebessert werden musste, da die Häuser einzustürzen drohten, da tragende Teile in der Tiefgarage den Belastungen durch die Umwelt nicht stand hielten. Falls dieser Fall eintritt, werde ich es dem Gemeinderat wie die Schuldenfalle bei eon, solange ich lebe, vorwerfen.

Beschluss:

Die Gebäudestatik ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens, sondern liegt allein im Verantwortungsbereich des Bauherren.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 20 |
| Ja-Stimmen: | 19 |
| Nein-Stimmen: | 0 |

11) Bürger 3, Schreiben vom 25.08.2013

Gegen den o.g. Bebauungsplan 83 b in seiner Bewilligung vom 06.05.2013 erhebe ich hiermit Einwendungen und rege auch an, die Frage zu klären, ob die Umwidmung der in 83B

nunmehr als WA1 und WA2 bezeichneten Gebiete, die im BP 83A noch als MK genutzt werden sollten, einer Änderung des Flächennutzungsplans bedurft hätten.

Beschluss:

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Ein separates Änderungsverfahren ist hierfür nicht erforderlich. Dies ist in der Begründung des Bebauungsplanes entsprechend dargestellt.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 20 |
| Ja-Stimmen: | 19 |
| Nein-Stimmen: | 0 |

Im Übrigen beziehe ich mich, um Wiederholungen zu vermeiden, ausdrücklich auf meine Stellungnahme vom 28.02. 2013 zum Vorentwurf des BP b.

Die mir dazu in Ihrem Schreiben vom 08.07.2013 übersandten Begründungen zum Bewilligungsbeschluss stellen in weiten Teilen lediglich Behauptungen dar und gehen nicht auf die von mir im Einzelnen zitierten Bezüge zu den genannten Gutachten ein.

Diese Begründungen sehe ich daher als unzureichend an.

Insbesondere gilt dies für den Schallschutz, die Lufthygiene-Werte und die prognostizierte Verkehrsbelastung. Dabei wurde m.E. nicht berücksichtigt, dass die Gartenstr. schon seit längerem auf 30 km/h begrenzt wurde und dass WA1 und WA2 jetzt keine Mischgebiete mehr darstellen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Behandlung der Stellungnahmen erfolgt auf Basis der gesetzlichen Grundlagen, der durchgeführten Gutachten für Verkehr, Schall, Lufthygiene, Einzelhandel und Naturschutz sowie dem städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzept.

Um jedoch alle Varianten abschließend überprüft zu haben, wurde für die Gartenstraße der Nullfall mit Zone 30 anstelle von 50 km/h nachberechnet (vgl. 4591.2/2013-TM).

Nach wie vor ergibt sich an der Gartenstraße für keinen Immissionsort ein Anspruch auf passiven Schallschutz, auch dann nicht, wenn bereits für den Prognosenullfall eine Zone 30 herangezogen würde.

In der Begründung werden die Aussagen bzgl. der Nachberechnung ergänzt.

In den vorliegenden Gutachten wurde entsprechend Bebauungsplanentwurf von der Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete (WA 1 und 2) gem. § 4 BauNVO und eines Kerngebiets MK gem. § 7 BauNVO ausgegangen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 20 |
| Ja-Stimmen: | 17 |
| Nein-Stimmen: | 2 |

Auch scheint die zusätzliche Verkehrsbelastung unterschätzt worden zu sein, da allein in der

sog. Planstraße durch das Bebauungsgebiet ein DTV von 850-1000 PKW 50 Fahrzeugen des Schwerverkehrs durch das MTS-Gutachten prognostiziert werden. Dazu kommen in der Gartenstraße noch die aus der gesonderten Ladestraße östlich der Großmärkte in Richtung B 304 nach links abbiegenden ca. 25 LKW.

Beschluss:

Die Verkehrszahlen aus der Verkehrsuntersuchung liegen den Schalltechnischen Untersuchungen und der Bebauungsplanung zu Grunde und sind in den Auswertungen berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 20 |
| Ja-Stimmen: | 17 |
| Nein-Stimmen: | 2 |

Auch beweist die inzwischen fertiggestellte Besonnungsstudie die behauptete, mangelhafte Aufenthaltsqualität auf diesem vermeintlichen Zentrum der "Neuen Mitte", da dessen weitgehende Verschattung in der besten Nachmittagszeit gegen 14.00 Uhr zu mehreren Jahreszeiten nunmehr nachgewiesen wurde.

Ich bitte um Berücksichtigung all dieser Mängel bei Ihrer endgültigen Entscheidung über den Bebauungsplan. Die nun beabsichtigte Erstellung einer Betonwüste im Zentrum von Karlsfeld dient der einheimischen Bevölkerung jedenfalls nicht.

Beschluss:

Die durchgeführte Besonnungsstudie zeigt, dass bereits im März nahezu die gesamte Platzfläche über den Tagesverlauf besonnt wird. Im Juni liegt die Platzfläche fast vollständig und über mehrere Stunden in der Sonne. Eine gute Besonnung wurde damit nachgewiesen. Das Planungskonzept sieht gut orientierte und nutzbare Baustrukturen mit attraktiven privaten und öffentlich nutzbaren Freiflächen vor.

Die durch die umliegende Bebauung entstehende Verschattung des Platzes wurde bei der Situierung der Umgebungsbebauung berücksichtigt. Die Öffnung des Platzes nach Süden, Osten und Westen führt zu einer über den Tag optimal verteilten Belichtungssituation in Bezug auf die vorgesehenen verschiedenen Nutzungsarten.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 20 |
| Ja-Stimmen: | 17 |
| Nein-Stimmen: | 2 |

12) Bürger 4, Nachbarn, Schreiben vom 08.05.2013

Der Gemeinderat hat sich am Montag nicht getraut, eine (deutliche) "Verschiebung" der auf dem "Märktegebäude" geplanten Aufbauten nach Westen anzuordnen. Dadurch besteht die Gefahr, dass unmittelbar vor unseren Häusern eine neun Meter hohe Wand entsteht, die der geltende BPlan 83a nicht vorsieht. Insoweit ist ein Widerspruch zu dem am 06. Mai 2013 gefassten Beschluss festzustellen, die Anwohner gegenüber dem BPlan 83a nicht schlechter zu stellen. Wir beantragen, diesen Beschluss konsequent umzusetzen und die Höhenentwicklung

des "Märktegebäudes" im Bereich der Gerhart-Hauptmann-Straße aus dem BPlan 83a zu übernehmen.

Wie "gut" solche Aufbauten aussehen, belegt das neue Mediamarktgebäude. Welche mit Immissionen verbundene Technik diese Aufbauten beherbergen wird, ist unbekannt.

Die Gemeinde will im BPlan 83B - so haben wir dies verstanden – keinen ausdrücklichen Ausschluss der Dachflächennutzung im Bereich der Gerhart-Hauptmann-Straße regeln. Auch insoweit besteht ein Widerspruch zu dem am 06. Mai 2013 gefassten Beschluss, uns gegenüber dem BPlan 83A nicht schlechter zu stellen.

Die Gemeinde hat die Möglichkeit, diese beiden Punkte kurzfristig (d.h. vor der Auslegung des BPlans 83b bzw. im Rahmen des Abschlusses des städtebaulichen Vertrags) mit dem Investor in unserem Sinne zu klären. Bitte teilen Sie uns mit, ob wir damit rechnen können oder ob uns die Gemeinde auf das "Verfahren" verweist.

Beschluss:

Der Bebauungsplan weist im Bereich zur Gerhart-Hauptmann-Straße eine Höhenentwicklung von 6 m und 9 m auf. Dies entspricht einer Höhenentwicklung, die unter den erreichten Höhen der Bebauung am Schäferweg bzw. entlang der Gartenstraße liegt. Eine einheitlich durchgehende Höhe ist hier nicht vorgesehen. Darüber hinaus werden die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten.

Im Rahmen der Vorprüfung wurden verschiedene Möglichkeiten überprüft, dabei wurde festgestellt, dass aufgrund der erforderlichen Technik, insbesondere der Rolltore die Situierung der Aufbauten (bis 9m Wandhöhe) im Bereich der Gerhart-Hauptmann-Straße und Gartenstraße erforderlich ist.

In § 5 Abs. 4 b der Satzung wird festgesetzt, dass Lüftungsanlagen/Lüftungsöffnungen im Bereich der Gerhard-Hauptmann-Straße bzw. der Gartenstraße ausgeschlossen sind.

Öffnungen von Lüftungsanlagen sind auf die von der Gerhard-Hauptmann-Straße und der Gartenstraße abgewandten Seiten zu orientieren. Diese Festsetzung wird noch weiter konkretisiert; u.a. Situierung von Dachterrassen, Ausschluss von Gastronomie.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 20 |
| Ja-Stimmen: | 14 |
| Nein-Stimmen: | 5 |

Im Übrigen bedanken wir uns dafür, dass die Gemeindeverwaltung mit der Erstellung eines Parkraumkonzepts für die Anwohner der umliegenden Wohngebiete beauftragt wurde. Wir wären Ihnen dankbar, wenn sie uns als unmittelbar Betroffene zu gegebener Zeit bei der Erstellung des Konzepts beteiligen würden.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung der Bürger am Parkraumkonzept ist vorgesehen. Das Parkraumkonzept ist bereits in Auftrag gegeben, jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------------|----|
| anwesend: | 20 |
| Ja-Stimmen: | 19 |

Nein-Stimmen: 0

13) Bürger 5, Nachbarn, Schreiben vom 17.08.2013

Städtebauliches Konzept

Ausweislich der Begründung zum neu aufgestellten Bebauungsplan verfolgt das neue Planungskonzept weiterhin das städtebauliche Ziel einer "Neuen Mitte" für Karlsfeld. Darüber hinaus soll es der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum im Ortszentrum Karlsfelds Rechnung tragen.

Das neue, nahezu fensterlose Gebäude mit technischen Aufbauten südöstlich des Planungsgebiets (Fachmarktzentrum) macht bereits jetzt deutlich, wodurch die neue Ortsmitte Karlsfeld künftig geprägt sein wird. Dieses Gebäude, der großvolumige ununterbrochene Baukörper für den großflächigen Einzelhandel (Marktgebäude) und die intensive Wohnbebauung mit Gebäuden bis zu acht Stockwerken werden das Planungsgebiet nicht als "Neue Mitte", sondern als Gewerbegebiet mit angeschlossener, durch verschiedene Einflüsse von vornherein beeinträchtigter Wohnbebauung erscheinen lassen.

Das vorgegebene Ziel, nämlich eine Identität stiftende Ortsmitte im Bereich der Rathausstraße mit attraktiven Einkaufsmöglichkeiten sowie urbaner Aufenthaltsqualität zu schaffen, wird - entgegen der Begründung - nicht erreicht. Festzuhalten ist, dass unsere Auffassung auch vom Landratsamt Dachau geteilt wird (vgl. dazu dessen Schreiben vom 07. März 2013).

Beschluss:

Das Fachmarktzentrum an der Münchner Straße ist in seiner Kubatur und Höhenentwicklung nicht mit dem geplanten Marktgebäude, das deutlich niedriger ist, vergleichbar.

Die geplante Wohnbebauung unterscheidet sich von gewerblicher Bebauung durch eine kleinteiligere Struktur und einen deutlich höheren Fensteranteil.

Das Planungskonzept sieht gut orientierte und nutzbare unterschiedliche Baustrukturen mit attraktiven privaten und öffentlich nutzbaren Freiflächen vor, um eine möglichst durchmischte Bewohnerstruktur zu erreichen.

Ein wichtiges städtebauliches Ziel der Gemeinde ist die Entwicklung einer Ortsmitte und zugleich die Sicherstellung der Einzelhandelsversorgung für den täglichen Bedarf des größten Bevölkerungsanteils der Karlsfelder Bürger, die östlich der Münchner Straße wohnen.

Ein Viertel der zulässigen Geschoßfläche ist für die Kerngebietsnutzung (d.h. Einzelhandelsnutzung im Versorgungsmarkt) festgesetzt. Darüber hinaus sind kleinere Läden - ca. 700 m² Verkaufsfläche - im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete möglich bzw. auch zulässig; deshalb wurde in diesen Baukörpern im Erdgeschoß ein tieferer Bauraum ausgewiesen.

Durch die Schaffung von qualitativem Wohnraum in zentraler Lage, als auch die Ausweisung von Sozialflächen zur Ansiedlung einer Kindertagesstätte wird ein wesentlicher Beitrag für die Fortentwicklung von Karlsfeld geleistet.

Die Planung begegnet auch der gestiegenen Nachfrage nach zentralem und gut integriertem Wohnraum und entspricht dem planerischen Ziel der Innenentwicklung vor Neuausweisungen im Außenbereich.

Abstimmungsergebnis:

anwesend: 20
Ja-Stimmen: 15
Nein-Stimmen: 3

Nach der Begründung wird weiterhin das städtebauliche Ziel einer „Neuen Mitte“ verfolgt. Darüber hinaus soll im Planungsgebiet, das bisher insgesamt als Kerngebiet ausgewiesen ist, der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum durch Abspaltung Allgemeiner Wohngebiete (WA 1 und WA 2) Rechnung getragen werden. Dieses Konzept verstößt gegen den in § 50 BImSchG zum Ausdruck kommenden Trennungsgrundsatz. Hiernach sollen miteinander unverträgliche Nutzungsarten nicht unmittelbar nebeneinander festgesetzt werden. Die vorgesehene räumliche Anordnung des Kerngebietes ist unvereinbar mit den bestehenden und den im Planungsgebiet vorgesehenen Allgemeinen Wohngebieten. Dies gilt vor allem deshalb, weil großflächiger Einzelhandel nicht mit unmittelbar angrenzenden Wohngebieten vereinbar ist (vgl. dazu exemplarisch VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 22.02.1989, BRS 49, Nr. 71, S. 179).

Mit der vorliegenden Planung soll das Verbot der Unterbringung von Handelsbetrieben in Allgemeinen Wohngebieten dadurch umgangen werden, dass zwischen den bestehenden und neu geplanten Allgemeinen Wohngebieten ein Kerngebiet festgesetzt wird, das noch dazu ausschließlich aus einem einzigen großen „Marktgebäude“ besteht. Im Ergebnis führt dies zu einem Einkaufscenter mitten in Allgemeinen Wohngebieten; dies ist unzulässig.

Das Konzept ist insbesondere auch deshalb verfehlt und deshalb abzulehnen, weil der (angeblich nachgefragte) neue Wohnraum in einem Bereich nahe der Münchner Straße bzw. zwischen dem "Fachmarktgebäude" und dem geplanten "Marktgebäude" angesiedelt werden soll, das "Marktgebäude" dagegen in unmittelbarer Nähe zu unserem Allgemeinen Wohngebiet errichtet werden soll.

Die geplanten neuen Wohnungen sind erheblichen Lärmentwicklungen ausgesetzt; in Teilbereichen sind sogar Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Hinzu kommen eine erhöhte Feinstaubbelastung sowie ein zusätzlich erhöhtes Verkehrsaufkommen (Zu- und Abfahrten zu den Einzelhandelsgeschäften und zu den Wohnungen selbst sowie Belieferungsverkehr für das Marktgebäude). Unmittelbar angrenzend an unser Allgemeines Wohngebiet - und nicht an der Münchner Straße bzw. nicht in der Nähe des „Fachmarktgebäudes“- soll dagegen das stark frequentierte „Marktgebäude“(mit Tiefgarage, Dachflächennutzung, Entlüftungs- und sonstigen technischen Anlagen usw.) errichtet werden. Besonders erschwerend kommt hinzu, dass die Belieferungs- und Entsorgungszone des Marktgebäudes in einer Entfernung von 10 m bis 20 m vor unseren Wohnhausgärten angesiedelt werden soll.

Aus unserer nachbarschaftlichen Sicht ist vor allem die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels bzw. des "Marktgebäudes" unmittelbar angrenzend an unser Allgemeines Wohngebiet abzulehnen. Der großflächige Einzelhandel und insbesondere die unmittelbar vor unseren Grundstücken geplante Belieferungs- bzw. Entsorgungszone führt zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung unserer Wohnsituation.

Es stellt sich die Frage, weshalb die Gemeinde in einem Bereich neuen Wohnraum schaffen will, in dem erstrebenswertes, gesundes Wohnen wohl kaum möglich sein wird, und in diesem Zusammenhang unsere derzeitige Wohnsituation unzumutbar verschlechtern will. Aus unserer Sicht ist diese Frage dahingehend zu beantworten, dass der neue Bebauungsplan ausschließlich den Belangen des Grundstückseigentümers und nicht den nachhaltigen Interessen der Karlsfelder Bürger Rechnung trägt. Eine gerechte Abwägung der Belange hat daher nicht stattgefunden. Indirekt bestätigen dies die Vertreter der Gemeinde, indem sie darauf aufmerksam machen, dass der Investor "abspringe", wenn von dessen Vorstellungen auch nur in Teilbereichen abgewichen werde.

Beschluss:

Das Planungskonzept sieht gut orientierte und nutzbare unterschiedliche Baustrukturen mit attraktiven privaten und öffentlich nutzbaren Freiflächen vor, um eine möglichst durchmischte Bewohnerstruktur zu erreichen.

Es entstehen hier Eigentumswohnungen, die auf dem freien Markt einzelnen Interessenten angeboten werden.

Ergänzend ist noch anzumerken, dass im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan bis zu 29.300 m² Geschoßfläche realisiert werden konnten; auf diese hat der jetzige Investor einen rechtlichen Anspruch - eine Reduzierung der Geschoßfläche könnte einen Entschädigungsanspruch auf Seiten der Gemeinde auslösen.

Eine städtebaulich sicher gewünschte andere Verteilung der Geschoßfläche bzw. der angedachten Nutzungen (Wohnen / Gewerbe) wird leider auch noch durch vorgegebene bzw. unabänderbare Rahmenbedingungen beeinflusst bzw. verhindert: die Lage und höhenmäßige bauliche Einschränkung durch die 110 kV-Stromleitung der DB AG lässt sich nicht abwenden. Es liegen mehrfach entsprechende Äußerungen seitens der DB AG vor, wonach eine unterirdische Verlegung der Leitung auf Grund technischer Vorgaben völlig auszuschließen ist.

Darüber hinaus wird durch eine konzentrierte Bebauung im zentralen Bereich die Inanspruchnahme und damit Versiegelung und Flächenverbrauch in Außenbereichen durch Neuausweisungen entgegengewirkt.

Zentrale Versorgungslagen innerorts werden im Rahmen der Landesplanung unterstützt. Ziffer 6.1 der TA-Lärm nennt Kerngebiete (MK) und Mischgebiete (MI) in Buchstabe c) „gleichrangig“ nebeneinander. Die in der Bauleitplanung, anzustrebende Abstufung von GE => MI => WA ist demzufolge mit GE => MI/MK => WA erfolgt und damit zulässig; die für das „MK Einzelhandel“ vergebenen Emissionskontingente von 57/42 dB(A)/m² entsprechen einem Mischgebiet. Kontingente für Gewerbegebiete liegen typischerweise bei 65/50 dB(A)/m². Auch damit ist dem Schutz der angrenzenden Wohngebiete ausreichend Rechnung getragen.

Darüber hinaus sind mit Verladetunnel und Tiefgarage maßgebliche Schallquellen im Freien eliminiert. Technische (Lüftungs-)Anlagen auf dem Dach sind bei Ausführung nach Stand der Technik i.d.R. nicht immissionsrelevant. Deren Dimensionierung erfolgt im Einzelnen im konkreten bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren. Die Lage der Lüftungsöffnungen wird in den Festsetzungen weiter konkretisiert.

Mit der Lärmschutzwand am nördlichen Ende der Pfarrer-Mühlhauser-Str. ist die Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV sichergestellt.

Der Einzelhandel ist insgesamt schalltechnisch gebietsverträglich, dies muss selbstverständlich auch im Rahmen des Bauantrages nachgewiesen werden.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 20 |
| Ja-Stimmen: | 17 |
| Nein-Stimmen: | 2 |

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Die zulässige Grundfläche des Planungsgebiets beträgt mehr als 20.000 qm. Das von der Gemeinde gewählte Verfahren nach § 13a BauGB ist deshalb nur zulässig, wenn die Vorprüfung unter Einbeziehung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange ergeben hat, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

In der Begründung wird (lediglich) ausgeführt, dass die erforderliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bereits im Zuge des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden habe und eine überschlägige Prüfung vorgenommen wurde (Ergebnis: keine erheblichen Umweltauswirkungen).

In der Begründung wird nicht darauf eingegangen, welche Behörden und sonstigen Träger

öffentlicher Belange beteiligt wurden und zu welchen Ergebnissen diese gekommen sind. Es fehlt auch die erforderliche Bekanntmachung der wesentlichen Gründe für die Einschätzung, wieso der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (vgl. dazu auch den Kommentar Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger zum BauGB, Anm. 69 zu § 13a).

Der Hinweis der Gemeinde, dass in Bereichen mit einer Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden, stellt keine ausreichende Begründung dar.

Das von der Gemeinde gewählte beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist deshalb unzulässig.

Beschluss:

Die Stellungnahme kann nicht nachvollzogen werden. Die Begründung geht detailliert auf die verschiedenen Umweltauswirkungen, die aus der Planung entstehen, ein (vgl. Begründung Kapitel 4). Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 durchgeführt.

Die Begründung für die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete liegt nicht in den passiven Schallschutzmaßnahmen, sondern in dem planerischen Ziel, zentrumsnah verdichtete Wohnbebauung zu entwickeln und so der Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen. Auch die Nutzungsstruktur im Umfeld des Planungsgebiets weist hohe Anteile an Wohngebäuden auf. Ebenfalls sieht der seit Februar 2013 rechtswirksame Flächennutzungsplan im genannten Umfeld sowie südlich der Pfarrer-Mühlhauser-Straße Wohnbauflächen vor.

Die Festsetzung einer schalltechnisch günstigen Grundrissorientierung bzw. passiver Schallschutzmaßnahmen in Bereichen mit Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV dienen dazu, gesunde Wohnverhältnisse im Planungsgebiet sicherzustellen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 20 |
| Ja-Stimmen: | 16 |
| Nein-Stimmen: | 2 |

Art der baulichen Nutzung

Unter 4.2. der Begründung wird ausgeführt, dass wegen der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum und der gleichzeitigen Zielsetzung einer neuen Ortsmitte die Art der baulichen Nutzung neu festgesetzt werde. Das Planungsgebiet war bisher insgesamt als Kerngebiet ausgewiesen. Nunmehr ist vorgesehen, dass im westlichen Bereich Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) festgesetzt werden, während der Bereich östlich der Planstraße Kerngebiet bleibt.

Wir halten es bereits grundsätzlich für unzulässig, vom bisher einheitlichen Kerngebiet zwei Allgemeine Wohngebiete abzuspalten. Die von der Gemeinde nach eigenem Bekunden nach wie vor angestrebte Ortsmitte kann nur in einem (einheitlichen) Kerngebiet realisiert werden und auch nicht teilweise aus Allgemeinen Wohngebieten bestehen. Hinzu kommt, dass die WA 1 und WA 2 in einem Bereich angesiedelt werden, in welchem gesundes Wohnen - wenn überhaupt - nur mit Abstrichen und nur nach Vornahme von Schallschutzmaßnahmen möglich ist. Das "Marktgebäude" ist dagegen unmittelbar angrenzend an bestehende Wohngebiete vorgesehen und beeinträchtigt diese unzumutbar.

Beschluss:

Eine schalltechnisch günstige Grundrissorientierung und passive Schallschutzmaßnahmen sind geeignete Mittel, um Wohnen vor Verkehrs- und Gewerbelärm zu schützen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Eine Neue Mitte lebt auch von und mit den Bewohnern in unmittelbarer Nähe; die Unterbringung von Wohnen bzw. die Aufteilung in MK/WA stellt keinen Widerspruch dar.

Eine städtebaulich sicher gewünschte andere Verteilung der Geschoßfläche bzw. der angedachten Nutzungen (Wohnen / Gewerbe) wird leider auch noch durch vorgegebene bzw. unabänderbare Rahmenbedingungen beeinflusst bzw. verhindert: die Lage und höhenmäßige bauliche Einschränkung durch die 110 kV-Stromleitung der DB AG lässt sich nicht abwenden. Es liegen mehrfach entsprechende Äußerungen seitens der DB AG vor, wonach eine unterirdische Verlegung der Leitung auf Grund technischer Vorgaben völlig auszuschließen ist.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 20 |
| Ja-Stimmen: | 16 |
| Nein-Stimmen: | 3 |

Die Festsetzung der WA 1 und WA 2 ist - ungeachtet der vorstehenden grundsätzlichen Erwägungen - jedenfalls deshalb unzulässig, weil die zulässigen Grundflächen die Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO überschreiten. Die Überschreitung der Obergrenzen ist nur dann zulässig, wenn besondere städtebauliche Gründe vorliegen und diese Gründe die Überschreitung erfordern. Die Einhaltung der Obergrenzen ist der städtebauliche Regelfall. Die Massüberschreitung setzt eine städtebauliche Situation und eine zu lösende Problematik voraus, die nicht alltäglich und nicht als Standardsituation anzutreffen ist (vgl. dazu den Kommentar Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger zum BauGB, Anm. 19 zu § 17 BauNVO und die dort zitierte Rechtsprechung).

Die von der Gemeinde auf Seite 18 der Begründung angeführten städtebaulichen Gesichtspunkte ("Erreichung der gewünschten Fassung des Plangebiets", "Lärmschutz") stellen keine besonderen städtebaulichen Gründe dar; vor allem aber erfordern (dies ist mehr als nur "rechtfertigen") die angeführten Gründe keine Überschreitung der Obergrenzen. Geradezu widersinnig ist die Begründung mit dem "Lärmschutz". Danach müssten deshalb mehr (minderwertige) Wohnungen gebaut werden, um andere (höherwertige) Wohnungen vor Lärm zu schützen. Im Übrigen ist auch festzustellen, dass allein der Wunsch nach höheren wirtschaftlichen Renditen für das Grundstück oder hohe Grundstückskosten keine besonderen städtebaulichen Gründe darstellen (vgl. dazu den Kommentar Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger zum BauGB, Anm. 20 und 21 zu § 17 BauNVO).

Beschluss:

Die Gründe für die Überschreitungen der Obergrenzen der BauNVO werden ausführlich in der Begründung unter Kapitel 4.3 „Maß der baulichen Nutzung“ dargelegt.

Eine Riegelbebauung erfüllt die Funktion einer Lärmschutzbebauung. Der Riegelbau selbst kann dann folglich nur passiv geschützt werden. Die DIN 18005 sieht explizit Riegelbebauung zur Konfliktlösung vor. Bereits im Bebauungsplan Nr. 83A war im städtebaulichen Konzept eine entsprechende Bebauung vorgesehen. Das Thema der Wirtschaftlichkeit ändert sich diesbezüglich nicht.

Die Riegelbebauung wird Lärmschutzwänden vorgezogen. Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind ausreichend, zumal vorrangig eine Grundrissorientierung vorgesehen ist.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 20 |
| Ja-Stimmen: | 16 |
| Nein-Stimmen: | 3 |

Nachdem keine besonderen städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der Obergrenzen vorliegen, kommt es auf die auf Seite 19 der Begründung erwähnten Ausgleichsmaßnahmen nicht an. Im Übrigen wären diese bei weitem nicht geeignet, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse herzustellen und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden.

Beschluss

Die Darstellungen sind nicht nachvollziehbar. In der Begründung unter Kapitel 4.3 „Maß der baulichen Nutzung“ wird umfassend dargestellt, mit welchen Maßnahmen die Überschreitungen der Obergrenzen des § 17 BauNVO ausgeglichen werden. Der grundsätzlich für dieses Gebiet erforderliche ökologische Ausgleich wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 83A festgestellt. Entsprechende Abbuchungen vom Ökokonto der Gemeinde sind erfolgt.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 20 |
| Ja-Stimmen: | 16 |
| Nein-Stimmen: | 3 |

Es ist daher festzustellen, dass vom bisher festgesetzten (einheitlichen) Kerngebiet deshalb zwei Allgemeine Wohngebiete abgespalten und in den WA 1 sowie WA 2 deshalb eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen festgesetzt wird, um dem Investor die aus seiner rein wirtschaftlichen Sicht erforderliche intensive Wohnbebauung im Planungsgebiet zu ermöglichen. Dies ist - wie vorstehend ausgeführt - unzulässig.

Beschluss:

Grundsätzlich sind Überschreitungen der GRZ aufgrund der BauNVO möglich. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 83A sind eine über alle Baugebiete gerechnete maximale GRZ von 1,0 und eine maximale GFZ von 1,4 zulässig.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 83B setzt eine über alle Baugebiete gerechnete maximale GRZ von 0,9 und eine maximale GFZ von 1,3 fest.

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung verringert sich also de facto in Folge der Planungen. Vor diesem Hintergrund sind die Ausführungen nicht nachvollziehbar.

Darüber hinaus sind in Kerngebieten generell höhere Nutzungskennziffern zulässig, die hier nicht erreicht werden.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 20 |
| Ja-Stimmen: | 18 |
| Nein-Stimmen: | 1 |

In einem einheitlichen Kerngebiet wäre die vorgesehene Wohnbebauung unzulässig. Selbst die "Abspaltung" von Allgemeinen Wohngebieten ermöglicht die vom Investor gewünschte Intensität nur durch "Vorschieben" nicht stichhaltiger städtebaulicher Gründe.

Die Gemeinde stellt damit die Interessen der Grundstückseigentümer über die Belange der Allgemeinheit. Die Karlsfelder Bürger können kein Interesse an der geplanten dichten Wohnbebauung haben, die sich insbesondere auf den Verkehr sowie den Parkraum auswirkt und letztendlich auch dazu führt, dass kein Platz für eine wirkliche Ortsmitte übrig bleibt. Eine gerechte Abwägung hat daher nicht stattgefunden.

Beschluss:

Bei der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die dabei zu berücksichtigen Aspekte sind in § 1 Abs. 6 BauGB festgelegt. Um der anhaltenden Nachfrage an Wohnraum und gleichzeitig der Zielsetzung einer neuen Ortsmitte zu entsprechen, erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung westlich der Planstraße als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und östlich der Planstraße als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO. Durch die alleinige Festsetzung von Kerngebieten wäre eine ausreichende Schaffung von zentrumsnahem, verdichtetem Wohnraum nicht möglich. Dies würde wiederum der städtebaulichen Zielsetzung widersprechen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 20 |
| Ja-Stimmen: | 16 |
| Nein-Stimmen: | 3 |

Ruhender Verkehr, Stellplätze bzw. Parkplätze.

Der Bebauungsplan setzt hinsichtlich des Stellplatzbedarfs bei Wohnungen (abweichend von der in Karlsfeld gültigen Stellplatzsatzung) nur 1,2 Stellplätze pro Wohneinheit und (abweichend von der allgemeinen Handhabung) 1 Stellplatz pro 48 qm gewerblich genutzte Geschossfläche fest.

Die Anzahl der Stellplätze im Planungsgebiet erscheint aus den der Gemeinde mehrfach und von verschiedenen Seiten vorgetragenen Gründen als zu gering. Die Gemeinde könnte durchaus einen höheren (den allgemein gültigen bzw. angewandten) Stellplatzschlüssel festsetzen und den Investor ggf. an den Kosten für die entlang der Pfarrer-Mühlhauser-Straße geplanten Parkplätze (über Ablösezahlungen) beteiligen. Die Gemeinde unterlässt deshalb nicht nur die Schaffung von ausreichendem Parkraum im Planungsgebiet, sondern verzichtet zugunsten des Investors bzw. zu Lasten der Karlsfelder Bürger auch auf mögliche Einnahmen.

Beschluss:

Der ursprüngliche Stellplatzschlüssel von 1,1 Stellplätze je Wohneinheit wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.05.2013 auf 1,2 erhöht und festgesetzt. Er stützt sich auf das Ergebnis einer Berechnung des voraussichtlichen Stellplatzbedarfs, vgl. verkehrstechnische Untersuchung Büro Vössing.

In der Berechnung wurden zum einen die zentrale Lage des Planungsgebiets und die gute Erschließung durch den Öffentlichen Nahverkehr berücksichtigt. Zusätzlich ist ein weiterer Ausbau des ÖPNV- Angebotes angestrebt.

Zum anderen löst die geplante Baustruktur mit Geschosswohnungen (Großteiles 2-Zimmerwohnungen) in der zentralen Lage einen geringeren Stellplatzbedarf aus als in Gemeindegebieten mit vornehmlich Einfamilienhausbebauung mit einem höheren Motorisierungsgrad pro Haushalt.

Des Weiteren wird nach Umsetzung der Planung flankierend ein Parkraummanagement eingeführt. Die Erarbeitung eines Parkraumkonzeptes für den Bereich des Bebauungsplanes und ein größeres Umfeld wurde bereits beauftragt. Das Problem der Nicht-Benutzung der privaten Stellplätze auf den Grundstücken wird dadurch jedoch nicht gelöst. Darüber hinaus entstehen natürlich auch noch zusätzliche öffentliche Parkflächen entlang der Pfarrer-Mühlhauser-Straße, an deren Kosten sich der Grundstückseigentümer im Rahmen der Abrechnung von Erschließungskosten nach BauGB beteiligen muss. Wie jeder Grundstückseigentümer muss sich auch der Investor an Kosten der Erstellung von öffentlichen Straßen beteiligen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 16 |
| Nein-Stimmen: | 3 |

Ausweislich der Begründung beabsichtigt die Gemeinde für den ruhenden Verkehr im Planungsgebiet "mit größerem Umfeld" ein "begleitendes Parkraumkonzept". Unklar ist, ob zu dem größeren Umfeld auch unser angrenzendes Wohngebiet gehört. Außerdem wird nicht beschrieben, wie ein solches Parkraumkonzept konkret aussehen und in der Praxis funktionieren könnte.

Sollte die Gemeinde für das Planungsgebiet an dem Stellplatzschlüssel festhalten, ist zu erwarten, dass sich die Parkraumsituation in den angrenzenden Wohngebieten drastisch verschärfen wird. Dies gilt wegen des Zugangs für Fußgänger zum Planungsgebiet über die Gerhart-Hauptmann-Straße insbesondere für unser Wohngebiet. Das Festhalten an den Stellplatzplatzfestsetzungen im Planungsgebiet erfordert deshalb zwingend ein konkretes, praxistaugliches Parkraumkonzept für unser Wohngebiet.

Bisher fehlt ein solches Parkraumkonzept für das Umfeld des Planungsgebiets. Dies stellt einen wesentlichen Mangel des Bebauungsplans Nr. 83b dar.

Beschluss:

Nach Umsetzung der Planung wird flankierend ein Parkraummanagement eingeführt. Die Erarbeitung eines Parkraumkonzeptes für den Bereich des Bebauungsplanes und ein größeres Umfeld wurde bereits beauftragt. Das Problem der Nicht-Benutzung der privaten Stellplätze auf den Grundstücken wird dadurch jedoch nicht gelöst.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 17 |
| Nein-Stimmen: | 3 |

*Neue Mitte zur Versorgung für die Karlsfelder Bürger
In der Begründung wird angeführt, dass in Karlsfeld nach wie vor eine Angebotsunterdeckung vor allem für den kurz- und mittelfristigen Bedarf besteht. Durch eine aktuelle*

Untersuchung unter Berücksichtigung des auf dem sog. Ludl-Grundstück geplanten Einzelhandels wird dies allerdings nicht nachgewiesen. Dies stellt einen wesentlichen Mangel des Bebauungsplans dar.

Das vorliegende Konzept ist nicht mehr darauf ausgerichtet, den Karlsfelder Bürgern Einkaufsmöglichkeiten (in einem Ortszentrum) zu verschaffen. Der im Planungsgebiet vorgesehene großflächige Einzelhandel kann vor allem unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen im Zusammenhang mit dem sog. Ludl-Grundstück nur mit auswärtigen Kunden rentabel betrieben werden. Es kann daher nicht stimmen, dass der Verkehr - wie von der Gemeinde und den Gutachtern angenommen - nur relativ geringfügig zunehmen wird.

Beschluss:

Eine im Jahr 2012 durchgeführte Marktanalyse hat festgestellt, dass das derzeitige Marktpotenzial nicht am Ort gebunden werden kann. Es herrscht ein hoher Kaufkraftabfluss, demgegenüber stehen nur relativ geringe Zuflüsse von außerhalb der Gemeinde. Ferner wird für das Jahr 2025 ein deutlich gestiegenes Umsatzpotenzial prognostiziert. Um die Kaufkraft auch bei kurz- und mittelfristigen Bedarfen am Ort binden zu können, ist die Entwicklung der Neuen Mitte ein wichtiger Schritt.

Der Karlsfelder Ortskern weist zurzeit lediglich rudimentäre Einkaufsmöglichkeiten insbesondere im Bereich der Nahversorgung sowie der zentrenrelevanten Versorgung auf. Um die Kaufkraft auch bei kurz- und mittelfristigen Bedarfen am Ort binden zu können, ist die Entwicklung der Neuen Mitte ein wichtiger Schritt. Da ein Großteil der Karlsfelder Bevölkerung in diesem Bereich Karlsfelds lebt, könnten für diesen Teil der Bürger hier gut die Nahversorgung erfolgen zudem die Läden noch zu Fuss ohne Querung der Münchner Straße erreicht werden können.

Die angesprochene Planung auf dem Ludl-Grundstück entspricht nicht den Planungszielen der Gemeinde und kann auch nur mit kleinflächigem Einzelhandel bestückt werden, was die bestehende Versorgungslücke nicht füllt.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 18 |
| Nein-Stimmen: | 2 |

Verkehr (Verkehrsgutachten)

Die Aufgabenstellung des Verkehrsgutachters war die Ermittlung des Verkehrsaufkommens im angrenzenden Straßennetz. Dazu gehören vor allem auch die im östlichen Teil des Baugebiets befindliche Blumenstraße und die Gerhart-Hauptmann-Straße. Auf diese Straßen wird im Gutachten nicht eingegangen. Dies stellt einen wesentlichen Mangel des Verkehrsgutachtens bzw. des Bebauungsplans dar.

Beschluss:

Die Gerhart-Hauptmann-Straße wird im östlichen Teilbereich als Fuß- und Radweg festgesetzt und weist damit keinen Durchgangsverkehr auf.

Gemäß den planerischen Vorgaben wird es zwischen der neuen Pfarrer-Mühlhauser-Straße und der Gerhart-Hauptmann-Straße keine Durchfahrtsmöglichkeit für den motorisierten Verkehr geben. Es kann daher nach den Berechnungen davon ausgegangen werden, dass es zu keiner Zunahme des motorisierten Verkehrs in den beiden genannten Straßen aufgrund des

neuen Bebauungsgebiets kommen wird.

Bei der Abschätzung des Verkehrs für das Untersuchungsgebiet mit dem Prognosehorizont 2025 fließt des Weiteren die mögliche Verlängerung der Rathausstraße in Richtung Krenmoosstraße sowie der potentiell zusätzliche Verkehr für das dort geplante Baugebiet ein, um ein möglichst realistisches Bild der zukünftigen Verkehrsverhältnisse zu erhalten. In der relevanten Prognose-Variante wurde auch die Verteilung der motorisierten Verkehre im umliegenden Straßennetz in die Betrachtung mit einbezogen. In diesem Kontext hat auch ohne die namentliche Erwähnung dieser Straßen im Bericht eine umgreifende Berücksichtigung des zukünftigen Verkehrs im Umfeld des Untersuchungsgebiets stattgefunden.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 18 |
| Nein-Stimmen: | 2 |

Der Gutachter hat ausschließlich den motorisierten Individualverkehr betrachtet. Dies stellt ebenfalls einen schwerwiegenden Mangel dar, da der öffentliche Personennahverkehr bei der Vielzahl der neuen Wohnungen und einem funktionierendem Einkaufscenter zur Bewältigung der Kundenzahl mehr Verbindungen bereitstellen muss. Die erhöhte Anzahl von Busbewegungen wurden weder abgeschätzt noch haben sie in die verkehrstechnische Untersuchung Eingang gefunden.

Beschluss:

Der öffentliche Nahverkehr hat mit zwei Faktoren Eingang in das Verkehrsgutachten gefunden. Zum einen geht der durch den ÖPNV verursachte Verkehr in die Bemessung des zusätzlichen Gesamtverkehrs anteilig mit ein. Und zum anderen wird der Grad der ÖPNV-Anbindung des Untersuchungsgebiets bei der Berechnung des zukünftigen Verkehrs durch Anwohner und Beschäftigte mitberücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 18 |
| Nein-Stimmen: | 2 |

Der Gutachter geht davon aus, dass für die Einkaufscenter mit maximal 70% motorisierten Individualverkehr zu rechnen ist. Dieser Ansatz erscheint vor allem deshalb unrealistisch, weil (Groß-) Einkäufe bei Discountern sowie Vollsortimentern üblicherweise ein Transportmittel (das Auto) erfordern und das Einkaufscenter außerdem verstärkt auf auswärtige Kunden angewiesen sein wird. Beobachtungen unterschiedlicher Personen zeigen, dass sowohl Discounter als auch Vollsortimenter zu mehr als 90% motorisiert aufgesucht werden.

Beschluss:

Der Anteil für den motorisierten Individualverkehr in Bezug auf die Einzelhandelsnutzungen setzt sich aus einer Reihe von mehreren Faktoren zusammen. Neben der Art der betreffenden Einzelhändler wird der Gebietstyp, die Qualität der ÖPNV-Anbindung, der Pkw-

Besetzungsgrad usw. betrachtet. Aus der konkreten Konstellation dieser Faktoren, wie sie für das Bebauungsplangebiet charakteristisch sind, können die zutreffenden Anteile aus empirisch erhobenen und repräsentativen Untersuchungen entnommen werden. Diese Daten stammen z.B. vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung („Verkehr in Zahlen“; ein jährlich aktualisiertes Tabellenwerk), vom Statistischem Bundesamt, von regelmäßigen Untersuchungen, wie z.B. „Mobilität in Deutschland“ sowie aus weiteren zugänglichen Veröffentlichungen (z.B. von Hochschulen etc.).

Zusätzlich werden Faktoren berücksichtigt, die Effekte zwischen den verschiedenen Einzelhandelsnutzungen im Baugebiet und darüber hinaus beschreiben, wie z.B. mehrere Geschäfte an einem Ort oder die Konkurrenz gleichartiger Einzelhändler im Umfeld.

Unter der Berücksichtigung der genannten umfangreichen und abgesicherten Faktoren lässt sich eine ausreichende genaue Abschätzung des Pkw-Anteils in Bezug auf die Einzelhandelsnutzungen gewinnen. Es ist daher davon auszugehen, dass die Ansätze richtig gewählt sind.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 17 |
| Nein-Stimmen: | 3 |

Für den Drogeriemarkt wird (ohne minimale bzw. maximale Abschätzung) von einer festen Anzahl Kunden pro qm Verkaufsfläche ausgegangen. Bei allen anderen Geschäften wird ein Minimal- und Maximalansatz beschrieben. Auch dies stellt einen Mangel des Verkehrsgutachtens dar.

Beschluss:

Wie im vorherigen Punkt ausgeführt, werden vielfältige Aspekte auch für die Berechnung der Anzahl der zukünftigen Kunden heran gezogen. Aufgrund dieser Grundlagen kann im betreffenden Fall nur vom genannten Faktor ausgegangen werden. Auf den oben gefassten Beschluss wird verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 20 |
| Nein-Stimmen: | 0 |

Für die Abschätzung des Verkehrs auf der B304 werden Daten aus dem Gutachten von Müller BBM aus dem Jahr 2002 bzw. für die Gartenstraße aus dem Jahr 2004 herangezogen. Die Verwendung nicht aktueller Daten stellt einen wesentlichen Mangel des Verkehrsgutachtens und somit des Bebauungsplans dar. Die verwendeten Daten können zu keiner realistischen Einschätzung des Verkehrsaufkommens führen, zumal der Münchner Norden- auch Karlsfeld - in den letzten Jahren eine rasante Veränderung mit entsprechend zusätzlichem Verkehrsaufkommen erfahren hat.

Beschluss:

Für die Abschätzung des aktuellen, auf das Jahr 2012 bezogenen Verkehrsaufkommens im Umfeld des Untersuchungsgebiets wurden alle bis dato verfügbaren Verkehrszählungen und –

berechnungen herangezogen, um zu einer realistischen Abschätzung der tatsächlichen Verkehrsverhältnisse zu kommen. Wie im Einwand richtig angemerkt wird, beziehen sich diese Daten auf verschiedene Erhebungszeitpunkte. Aus diesem Grund werden für das Verkehrsgutachten diese Zahlen auf ein einheitliches Zeitniveau hochgerechnet. Die Grundlage für diese erforderlichen Hochrechnungsfaktoren sind die aktuellsten Verkehrszahlen einer Dauermessstelle der Zentralstelle für Informationssysteme der Autobahndirektion Südbayern, die sich auf der B304 unmittelbar nördlich der Kreuzung Münchner Straße/Hochstraße befindet.

Um eine realistische Einschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens zu erhalten, wird der bestehende Verkehr (s.o.) auf das Jahr 2025 prognostiziert und um den Neuverkehr durch das Bebauungsplangebiet ergänzt. Die Hochrechnungsfaktoren sind der „Verkehrsprognose 2025 als Grundlage für den Gesamtverkehrsplan Bayern“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (München 2010) entnommen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 19 |
| Nein-Stimmen: | 1 |

Lärm, Schallschutz

Die schallschutztechnische Untersuchung weist für den Schäferweg bzw. die Gerhart-Hauptmann-Straße keine Überschreitung der zulässigen Werte aus, sofern auf die Schallschutzwand (26,5 m, 3 m) nicht verzichtet wird und geeignete Schallschutzmaßnahmen an der Außenfassade (der Belieferungs- und Entsorgungszone des sog. Marktgebäudes) zur Gerhart-Hauptmann-Straße durchgeführt werden. Wir gehen davon aus, dass diese Maßnahmen ergriffen werden und fordern die Gemeinde auf, im Bebauungsplan nicht nur die Schallschutzwand, sondern auch die Schallschutzmaßnahmen an den Außenfassaden festzusetzen. Entsprechend den Regelungen für die neu geplanten Wohnungen (vgl. dazu Seite 28 der Begründung) wäre im Bebauungsplan festzusetzen, dass zur Gerhart-Hauptmann-Straße entweder keine oder nur nicht zu öffnende (schallgedämmte) Fenster zulässig sind und die Be- und Entlüftung des Marktgebäudes (insbesondere die der Belieferungs- und Entsorgungszone) abgewandt von unserem Wohngebiet zu situieren ist bzw. Beeinträchtigungen zu vermeiden sind.

Beschluss:

Der Schutz der Nachbarschaft ist durch Einhausung der Anlieferzone und die Limitierung der Lärmentwicklung (Schallschutzkontingent) und durch die festgesetzte Lärmschutzeinrichtung am Ende der Pfarrer-Mühlhauser-Straße gewährleistet. Die Einhaltung des Kontingentes ist im Rahmen des Bauantrages über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen.

Darüber hinaus sind Festsetzungen bzgl. der Nutzung des Obergeschosses, Einhausung der technischen Einrichtungen, Situierung der Öffnungen getroffen.

Insofern ist im Rahmen der Bebauungsplanung der Nachbarschutz ausreichend sicher gestellt.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 18 |
| Nein-Stimmen: | 2 |

Im Übrigen ist festzuhalten, dass die schallschutztechnische Untersuchung spezifische Anforderungen an Schutzmaßnahmen für Zufahrten zu LKW-Ladezonen unberücksichtigt lässt. Das Gutachten geht für die Schallschutzwand zur Gerhart-Hauptmann-Straße von einer Höhe von 3 m aus. LKW sind regelmäßig höher als 3 m, zumal die Kühlaggregate üblicherweise auf deren Dächern angebracht sind. Diese Kühlaggregate verursachen auch bei abgestelltem Motor wesentliche Lärmemissionen. Bei einer Wandhöhe von 3 m würde dieser Lärm unmittelbar auf unser direkt anschließendes Wohngebiet einwirken. Die Schallschutzmaßnahme für die LKW-Anfahrt zur Belieferungs- und Entsorgungszone ist daher unzureichend.

Beschluss:

Die Lärmarten „Verkehr“ und „Gewerbe“ sind gemäß der geltenden Rechtslage getrennt voneinander zu untersuchen und zu beurteilen.

Mit der Lärmschutzwand am nördlichen Ende der Pfarrer-Mühlhauser-Str. ist die Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehr) sichergestellt.

Gewerbelärm wie z.B. durch Kühlaggregate ist erst im konkreten bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu beurteilen. Mit Verladetunnel und Tiefgarage sind maßgebliche Schallquellen im Freien eliminiert

Die Andienungszone ist insgesamt schon schalltechnisch optimiert angelegt. Detailregelungen können erst im konkreten bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren erfolgen.

Parkende Lkw mit Kühlaggregaten werden durch entsprechend beschilderte Parkverbote ausgeschlossen; hierzu wird die Gemeinde entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen treffen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 20 |
| Nein-Stimmen: | 0 |

Blatt 11 der schallschutztechnischen Untersuchung enthält Hinweise zu "Tiefgaragen- Ein- und Ausfahrten ... Garagentor" Diese Hinweise sind auch für die Tore zum Belieferungs- und Entsorgungsbereich des Marktgebäudes zu berücksichtigen. Festsetzungen im Bebauungsplan sind vorzunehmen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Schutz der Nachbarschaft ist durch Einhausung der Anlieferzone und die Limitierung der Lärmentwicklung (Schallschutzkontingent) und durch eine Lärmschutzeinrichtung am Ende der Pfarrer-Mühlhauser-Straße gewährleistet.

Die Einhaltung des Kontingentes ist im Rahmen des Bauantrages über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen. Hier sind diese Hinweise dann zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 20 |
| Nein-Stimmen: | 0 |

Befremdlich sind die Ausführungen auf Seite 29 der Begründung, dass es trotz der Überschreitungen der Grenzwerte planerisch sinnvoll sei, Wohnbebauung in Zentrumsnähe zu schaffen und dies in Anbetracht der Überschreitungen "nicht zwingend abwägungsfehlerhaft sei." Auch dies belegt, dass nur die Grundstücksverwertung bzw.-ausnutzung durch den Investor im Vordergrund steht.

Beschluss:

Die Abwägung bis hin zu den Grenzwerten der 16. BImSchV ist generell zulässig. Deren Überschreitung ist nach aktueller Rechtsprechung nicht zwingend abwägungsfehlerhaft und mittels aktiver wie auch passiver Maßnahmen kompensierbar.

Selbst die Verkehrsentwicklung ohne Bebauungsplan wird Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 herbeiführen. Um überhaupt einen sinnvollen baulichen Lärmschutz zu erzielen, wird bei den Beurteilungspegeln auf die Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV abgestellt.

Zwar besteht grundsätzlich ein Vorrang von aktiven Schallschutzmaßnahmen. In der gegebenen städtebaulichen Situation sind diese aber aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht (§ 41 Abs. 2 BImSchG) nicht vertretbar. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung wären das Plangebiet umschließende Lärmschutzwände vorzusehen, diese würden aber nur im EG bzw. 1. OG Minderungseffekte erzielen.

Eine günstige Grundrissorientierung ist aufgrund der örtliche Lage und Gegebenheiten (Umschließung mit Verkehrswegen) sowie der gegebenen städtebaulichen Situation eingeschränkt. Für die Obergeschosse verbleiben dann nur passive Vorkehrungen. Deshalb werden fassadenbezogene Schalldämmmaße der Außenbauteile festgesetzt, die jeweils am Stockwerk mit dem höchsten Dämmmaß orientiert sind. Damit sind gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

Eine Riegelbebauung erfüllt die Funktion einer Lärmschutzbebauung. Der Riegelbau selbst kann dann folglich nur passiv geschützt werden. Die DIN 18005 sieht explizit Riegelbebauung zur Konfliktlösung vor. Im Übrigen war diese Riegelbebauung bereits im städtebaulichen Konzept des Bebauungsplanes Nr. 83A vorgesehen.

Die Riegelbebauung wird Lärmschutzwänden vorgezogen. Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind ausreichend, zumal vorrangig eine Grundrissorientierung vorgesehen ist.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 17 |
| Nein-Stimmen: | 3 |

Auffällig und aus unserer Sicht unzulässig ist, dass das unbebaute Grundstück südlich der Pfarrer-Mühlhauser-Straße in der schalltechnischen Untersuchung als Allgemeines Wohngebiet berücksichtigt wird. Kommt es bei einer späteren Planung zu einer anderen Nutzung, ist die vorliegende Untersuchung hinfällig bzw. falsch. Der Gutachter hätte daher jedenfalls die Folgen für den Fall einer anderen Nutzung aufzeigen und ggf. Sicherheitszuschläge machen müssen.

Beschluss:

Die Gemeinde verfolgt die Absicht wie auch im Flächennutzungsplan dargestellt, künftig (mittel- bis langfristig) eine Bebauung der derzeit noch unbebauten Flächen südöstlich der Pfarrer-Mühlhauser-Straße vorzunehmen und hierfür einen Bebauungsplan aufzustellen. Der seit Februar 2013 rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht im genannten Umfeld sowie südöstlich der Pfarrer-Mühlhauser-Straße Wohngebiet vor.

Die maximal möglichen Emissionskontingente wurden daher so festgelegt, dass der Planwert um 3,0 dB(A) unterschritten bleibt, im Hinblick auf eine spätere Bebauung.

Im Falle einer anderen Nutzung (MI/GE) der FINr. 714, 714/3, wäre deren Verträglichkeit in einer gesonderten schalltechnischen Untersuchung abzuhandeln.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 20 |
| Nein-Stimmen: | 0 |

Die Intention der Untersuchung zeigt der Hinweis auf Blatt 7 " können nächstgelegenen Wohngebäuden passive Lärmschutzmaßnahmen auferlegt werden".

Beschluss:

Der Schutz der Nachbarschaft ist durch aktiven Schallschutz Einhausung der Anlieferzone und die Limitierung der Lärmentwicklung (Schallschutzkontingent) und durch eine Lärmschutzeinrichtung am Ende der Pfarrer-Mühlhauser-Straße gewährleistet. Im Übrigen wird auf die obigen Beschlussfassungen verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 18 |
| Nein-Stimmen: | 2 |

Für uns als Anwohner am Schäferweg ist - sollte es tatsächlich zu einer Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 83b kommen - besonders wichtig, dass

- *die geschlossene Schallschutzwand (§ 12 Abs. 5 der Satzung) eine Höhe von mehr als 3 m erhält und zeitgleich mit dem " Marktgebäude" fertiggestellt wird.*
- *die Schalldämmung der Außenfassade des Marktgebäudes "insbesondere unter Berücksichtigung der in diesem Bereich angesiedelten Belieferungs- und Entsorgungszone sowie ggf. von technischen Einrichtungen (z.B. Müllpressen, Kühlaggregate) in der Satzung festgeschrieben und zur Auflage gemacht wird, dass diese Fassade keine oder nicht zu öffnende Fenster enthält. Außerdem ist festzusetzen, dass Abluft- oder andere Geräte in diesem Bereich nicht angebracht werden dürfen.*
- *die Zufahrt zur Belieferungs- und Entsorgungszone eingehaust und über eine (ggf. elektronische) Steuerung erreicht wird, dass die Fahrzeuge einfahren können ohne anhalten zu müssen.*
- *in der Belieferungs- und Entsorgungszone von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr kein Nachtbetrieb stattfindet.*

Sollten derartige Festsetzungen nicht vorgenommen werden, nimmt der Bebauungsplan auf unsere Belange nicht ausreichend Rücksicht.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Schutz der Nachbarschaft ist durch aktiven Schallschutz Einhausung der Anlieferzone und die Limitierung der Lärmentwicklung (Schallschutzkontingent) und durch eine Lärmschutzeinrichtung am Ende der Pfarrer-Mühlhauser-Straße gewährleistet.

Gewerbelärm wie z.B. durch (Press-)Container, Kühlaggregate können erst im konkreten bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren beurteilt werden. Mit Verladetunnel und Tiefgarage sind maßgebliche Schallquellen im Freien eliminiert.

Die Andienungszone ist insgesamt schon schalltechnisch optimiert angelegt. Detailregelungen erfolgen im konkreten bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 18 |
| Nein-Stimmen: | 2 |

Lufthygiene

Die Emissionen wurden mit Emissionsfaktoren auf der Grundlage der Verkehrszahlen des Verkehrsgutachtens des Ingenieurbüros Vössing ermittelt. Das Verkehrsgutachten geht - wie vorstehend ausgeführt - von unzutreffenden Annahmen aus und lässt den öffentlichen Personennahverkehr sowie mehrere Straßen außer Betracht. Das Lufthygienische Gutachten muss bereits deshalb zu unzutreffenden Ergebnissen führen.

Beschluss:

Für die Abschätzung des aktuellen, auf das Jahr 2012 bezogenen Verkehrsaufkommens im Umfeld des Untersuchungsgebiets wurden alle bis dato verfügbaren Verkehrszählungen und – berechnungen herangezogen, um zu einer realistischen Abschätzung der tatsächlichen Verkehrsverhältnisse zu kommen. Wie im Einwand richtig angemerkt wird, beziehen sich diese Daten auf verschiedene Erhebungszeitpunkte. Aus diesem Grund werden für das Verkehrsgutachten diese Zahlen auf ein einheitliches Zeitniveau hochgerechnet. Die Grundlage für diese erforderlichen Hochrechnungsfaktoren sind die aktuellsten Verkehrszahlen einer Dauermessstelle der Zentralstelle für Informationssysteme der Autobahndirektion Südbayern, die sich auf der B304 unmittelbar nördlich der Kreuzung Münchner Straße/Hochstraße befindet.

Um eine realistische Einschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens zu erhalten, wird der bestehende Verkehr (s.o.) auf das Jahr 2025 prognostiziert und um den Neuverkehr durch das Bebauungsplangebiet ergänzt. Die Hochrechnungsfaktoren sind der „Verkehrsprognose 2025 als Grundlage für den Gesamtverkehrsplan Bayern“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (München 2010) entnommen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 19 |
| Nein-Stimmen: | 1 |

Das Lufthygienische Gutachten kommt - allerdings auf unzutreffender Grundlage - zu dem

Ergebnis, dass es bereits derzeit an verschiedenen Aufenthaltsorten zu mehrfachen Überschreitungen der zulässigen Kurzzeitwerte kommt. Der Gutachter führt auch aus, dass die Hauptbelastungen für den Bestand 2012 und den Prognose Planfall für das Jahr 2025 überwiegend durch die Vorbelastung verursacht werden. Die im Zeitraum 2012 bis 2025 zu erwartende Zunahme des Verkehrsaufkommens werde durch die zu erwartende Verbesserung der Abgassituation kompensiert. Aus unserer Sicht wird damit in unzulässiger Weise auf das Prinzip "Hoffnung" gesetzt.

Beschluss:

Bezüglich der Grundlagen zum Verkehrsaufkommen wird auf obigen Beschluss verwiesen. Die lufthygienischen Belastungen wurden im Rahmen der lufthygienischen Untersuchung geprüft. Maßgebliche (Emissions-)Parameter, Verkehrsströme sind darin eingegangen bzw. berücksichtigt.

Abbildungen 16 bis 19 der lufthygienischen Untersuchung zeigen in Bodennähe (H=1,4 m), mit Ausnahme der Nordwestfassade des Einzelhandels, weder unzulässige Jahresmittelwerte noch Überschreitungshäufigkeiten entlang der Gartenstraße.

Die Grafiken in Anlage 3 für den Höhenbereich von 8,4 – 10,1 m belegen eine deutliche Abnahme der Belastung für die Obergeschosse.

Die Bestandswohnbebauung entlang der Gartenstraße ist nicht von unzulässigen Grenzwertüberschreitungen betroffen.

Für das Einzelhandelsgebäude wird eine Orientierung schutzbedürftiger Räume festgesetzt. Im Bereich der Münchner Straße nehmen die Überschreitungen zu. Überschreitungen treten jedoch bereits auch im Prognosenullfall auf. Die Münchner Straße liegt nicht im Planungsgebiet. Die dort vorhandene Belastung wird durch die Planung nicht wesentlich verändert, weshalb bauplanungsrechtlich keine Maßnahmen ergriffen werden.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 17 |
| Nein-Stimmen: | 3 |

Dessen ungeachtet kommt der Gutachter - wie bereits erwähnt, auf unzutreffender Grundlage - für den Prognose Planfall 2025 zu dem Ergebnis, dass die Überschreitungshäufigkeit des Kurzzeitwerts für PM 10 direkt an der Gartenstraße und der Münchner Straße den Grenzwert von 35 Überschreitungen pro Jahr übersteigt. Dies gelte auch für einzelne Wohngebäude im Nordwesten des Beurteilungsgebiets.

Der Gutachter empfiehlt aus Gründen der Vorsorge, die tatsächliche künftige Entwicklung an der Münchner Straße und an der Gartenstraße "zu überwachen". Der Fokus sollte seiner Ansicht nach auf die Reduzierung des Schadstoffausstoßes und des Kraftverkehrs gerichtet sein. Wir können diese Ausführungen nur so verstehen, dass der Gutachter wohl doch erhebliche Bedenken bezüglich der Einhaltung der zulässigen Grenzwerte bzw. Überschreitungshäufigkeiten hat. Im Übrigen würde die Überwachung der künftigen Verhältnisse nach Umsetzung des Baugebungsplans nichts mehr helfen, weil die Gemeinde keinen Einfluss auf die künftige Verkehrsentwicklung und den Schadstoffausstoß von Kraftfahrzeugen nehmen kann.

Befremdlich bzw. nicht nachvollziehbar ist die Feststellung des Gutachters (auf Seite 38), dass eine Erhöhung der Immissionen durch das Baugebiet „Neue Mitte Karlsfeld“ gegenüber dem derzeitigen Zustand nicht zu erwarten ist.

Aus unserer Sicht wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan der bestehenden Vorbelastung nicht Rechnung getragen und durch das geplante Einkaufscenter sowie die vorgesehene intensive Wohnbebauung bewusst in Kauf genommen, dass die unzulässigen Überschreitungen der Grenzwerte weiter zunehmen werden. Es ist nicht nachgewiesen, dass in den WA 1 und WA 2 gesundes Wohnen langfristig überhaupt möglich ist. Nicht nachgewiesen - auch in Anbetracht der unzutreffenden bzw. unvollständigen Grundlagen - ist außerdem, dass wir als Anwohner nicht mit unzulässigen Grenzwerten bzw. Überschreitungshäufigkeiten zu rechnen haben.

Beschluss.

Die lufthygienischen Belastungen wurden im Rahmen der lufthygienischen Untersuchung geprüft. Maßgebliche (Emissions-)Parameter, Verkehrsströme sind darin eingegangen und berücksichtigt.

Abbildungen 16 bis 19 der lufthygienischen Untersuchung zeigen in Bodennähe (H=1,4 m), mit Ausnahme der Nordwestfassade des Einzelhandels, weder unzulässige Jahresmittelwerte noch Überschreitungshäufigkeiten entlang der Gartenstraße.

Die Grafiken in Anlage 3 für den Höhenbereich von 8,4 – 10,1 m belegen eine deutliche Abnahme der Belastung für die Obergeschosse.

Die Bestandswohnbebauung entlang der Gartenstraße ist nicht von unzulässigen Grenzwertüberschreitungen betroffen.

Für das Einzelhandelsgebäude wird eine Orientierung schutzbedürftiger Räume ergänzend festgesetzt.

Im Bereich der Münchner Straße nehmen die Überschreitungen zu. Überschreitungen treten jedoch bereits auch im Prognosenullfall auf. Die Münchner Straße liegt nicht im Planungsgebiet. weshalb bauplanungsrechtlich keine Maßnahmen ergriffen werden.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 17 |
| Nein-Stimmen: | 3 |

Märkte- bzw. Einzelhandelsgebäude ("Marktgebäude")

Im Gegensatz zum geltenden Bebauungsplan wird das "Marktgebäude" im Bereich vor den Häusern Schäferweg 8 bis 14 keine gestaffelte Höhenentwicklung aufweisen. Vielmehr ist ein Aufbau bzw. ein erstes (?) Obergeschoss bzw. eine Außenwand mit 9 m Höhe vorgesehen. Trotz der von uns mehrfach vorgebrachten Bitte (der sich auch der Gemeinderat in seiner Sitzung am 25.04.2013 angeschlossen hatte) sieht der Bebauungsplan weiterhin an der Ecke Gerhart-Hauptmann-Straße / Pfarrer-Mühlhauser-Straße einen sog. Aufbau vor, der wohl technische Anlagen beherbergen wird. Dieser Aufbau wird nicht nur unsere Sicht sowie den Lichteinfall für unsere Häuser beeinträchtigen, sondern auch (zusätzlich zur Einfahrt zur Belieferungs- und Entsorgungszone des "Marktgebäudes") eine weitere Lärmquelle darstellen. Die Situierung dieses Aufbaus an dieser Stelle ist aus unserer Sicht nicht zwingend. Wir beantragen daher, diesen an anderer Stelle zu platzieren oder jedenfalls zurück zu versetzen und auch diesbezüglich Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

Beschluss:

Der Bebauungsplan weist im Bereich zur Gerhart-Hauptmann-Straße eine Höhenentwicklung von 6 m und 9 m auf. Dies entspricht einer Höhenentwicklung, die unter den erreichten

Höhen der Bebauung am Schäferweg bzw. entlang der Gartenstraße liegt. Eine einheitlich durchgehende Höhe ist hier nicht vorgesehen. Darüber hinaus werden die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten. Die Abstände zwischen den Gebäuden betragen zwischen 20 m und 25 m. Damit ist sichergestellt, dass keine Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung erfolgt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Vorprüfung wurden verschiedene Möglichkeiten überprüft, dabei wurde festgestellt, dass aufgrund der erforderlichen Technik, insbesondere der Rolltore die Situierung der Aufbauten (bis 9m Wandhöhe) im Bereich der Gerhart-Hauptmann-Straße und Gartenstraße erforderlich ist.

In § 5 Abs. 4 b der Satzung wird festgesetzt, dass Lüftungsanlagen/Lüftungsöffnungen im Bereich der Gerhard-Hauptmann-Straße bzw. der Gartenstraße ausgeschlossen sind.

Öffnungen von Lüftungsanlagen sind auf die von der Gerhard-Hauptmann-Straße und der Gartenstraße abgewandten Seiten zu orientieren. Diese Festsetzung wird noch weiter konkretisiert; u.a. Situierung von Dachterrassen, Ausschluss von Gastronomie.

Der Schutz der Nachbarschaft ist durch Einhausung der Anlieferzone und die Limitierung der Lärmentwicklung (Schallschutzkontingent) und durch eine Lärmschutzeinrichtung am Ende der Pfarrer-Mühlhauser-Straße gewährleistet.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 19 |
| Nein-Stimmen: | 1 |

In der Mitteilung der Gemeinde vom 09. August 2013 wird auf Seite 5 ausgeführt, dass die Einzelhandelsnutzung "zumeist" nur eingeschossig realisiert wird. In den Teilbereichen, in denen ein erstes Obergeschoss umgesetzt wird, würden Sozialbereiche und Sanitärräume sowie im mittleren Bereich auch Verkaufsflächen, jedoch nur nach Süden orientiert, sowie technische Aufbauten untergebracht. Diese Bereiche seien fest definiert. Auf der Seite 6 wird ausgeführt, dass auf Nutzungen, die uns als Nachbarn beeinträchtigen könnten, im ersten Obergeschoss vollständig verzichtet werde. Diese Aussagen sind widersprüchlich bzw. für uns nicht nachvollziehbar. Vor allem aber finden sich dazu keine Festsetzungen im Bebauungsplan.

In diesem Zusammenhang fordern wir, die folgenden zu unserem Schutz vorgenommenen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 83a in den neuen Bebauungsplan Nr. 83b zu übernehmen:

§ 1 Abs. 3 Satz 2 BPlan 83a: Die Nutzung von Dachflächen als Terrassen und Freiflächen in den Bereichen, die an die Fassade der Gerhart-Hauptmann-Straße angrenzen, ist nicht zulässig.

§ 1 Abs. 5 BPlan 83a: Schank- und Speisewirtschaften sind ausschließlich im Erdgeschoss zulässig.

§ 1 Abs. 6 BPlan 83 a: Den großflächigen Einzelhandelsgeschäften zugeordnete Handelsflächen sind ausschließlich im Erdgeschoss zulässig.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Kerngebiet MK ist eine Höhenstaffelung gem. Planzeichnung vorgesehen, um hier ein gestuftes Erscheinungsbild und nicht eine durchgehende gleichhohe Wand entlang der gesamten Gerhart-Hauptmann-Straße zu erreichen.

Ferner wird die Satzung folgendermaßen geändert:

§ 5 Abs. 4 c) ... Lüftungsöffnungen im Bereich der Gerhard-Hauptmann-Straße bzw. der Gartenstraße sind ausgeschlossen. Öffnungen von Lüftungsanlagen sind auf die von der Gerhard-Hauptmann-Straße und der Gartenstraße abgewandten Seiten zu orientieren. Die Nutzung von Dachflächen als Terrassen und Freibereiche ist in den Bereichen, die an die Fassaden an der Gerhart-Hauptmann-Straße und der Gartenstraße angrenzen, nicht zulässig. Darüber hinaus wird gastronomische Nutzung im OG ausgeschlossen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 19 |
| Nein-Stimmen: | 1 |

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 83a ist für uns auch die Regelung in § 3 Abs. 1 zusätzlich belastend. Es ist nicht einzusehen, dass in diesem Bereich die Anbringung von optisch unansehnlichen Fluchttreppen zulässig sein soll. Vor allem aber besteht kein Grund, diese zum Vorteil des Grundstückseigentümers außerhalb des Bauraumes zuzulassen.

Beschluss:

Diesbezüglich ist keine Änderung zum Bebauungsplan Nr. 83A erfolgt. Fluchttreppen werden an dieser Stelle aus Gründen des vorbeugenden Brandschutzes ermöglicht; ob sie notwendig werden, ist Gegenstand der konkreten Bauplanung.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 19 |
| Nein-Stimmen: | 1 |

Bemerkenswert ist, dass die Gemeinde in der Mitteilung vom 09. August 2013 unter "Nachbarschutz" von einer Reduzierung des potenziellen Konflikts mit der Nachbarschaft im Vergleich zum alten Bebauungsplan ausgeht. Die Geschossfläche Richtung Gerhart-Hauptmann-Straße sei um 2.600 qm reduziert worden. Hiermit einher gehe auch ein geringeres Potenzial an geräuschemittierenden haustechnischen Anlagen. Auf ggf. beeinträchtigende Nutzungen im ersten Obergeschoss des Einzelhandelsgebäudes werde vollständig verzichtet.

Diese Einschätzung können wir schon deshalb nicht nachvollziehen, weil uns bisher zum Bebauungsplan 83a immer versichert wurde, die geräuschemittierenden haustechnischen Anlagen würden vollständig schallgedämmt. Nunmehr haben wir in unserem Bereich mit einem Aufbau bis zu 9 m zu rechnen, der wohl ausschließlich geräuschemittierende technische Anlagen enthalten wird. Die Darstellungen der Gemeinde sind auch deshalb widersprüchlich bzw. unzutreffend, weil im mittleren Bereich des ersten Obergeschosses wohl doch Verkaufsflächen untergebracht werden sollen.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da in der Planung keine gesamte große Tiefgarage vorgesehen ist, sondern mindestens zwei unabhängige Garagen entstehen, können auch die hierfür erforderlichen Lüftungsanlagen reduziert werden. Dadurch werden

entsprechend die Emissionen verringert. In § 5 Abs. 4 b der Satzung wird ergänzend festgesetzt, dass Lüftungsöffnungen im Bereich der Gerhart-Hauptmann-Straße bzw. der Gartenstraße ausgeschlossen sind. Öffnungen von Lüftungsanlagen sind auf die von der Gerhart-Hauptmann-Straße und der Gartenstraße abgewandten Seiten zu orientieren. Selbstverständlich sind die haustechnischen Anlagen so einzuhausen, dass die Emissionskontingente eingehalten werden.

Die Nutzung von Dachflächen als Terrassen und Freibereiche ist in den Bereichen, die an die Fassaden an der Gerhart-Hauptmann-Straße und der Gartenstraße angrenzen, nicht zulässig. Der Schutz der Nachbarschaft ist durch Einhausung der Anlieferzone und die Limitierung der Lärmentwicklung (Schallschutzkontingent) und durch eine Lärmschutzeinrichtung am Ende der Pfarrer-Mühlhauser-Straße gewährleistet.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 20 |
| Nein-Stimmen: | 0 |

Sonstiges

Zu § 1 Abs. 3 der Satzung:

Danach ist der Betrieb von Gaststätten auch im 1. Obergeschoss des sog. Marktgebäudes zulässig. Dies lehnen wir ab.

Zu § 2 Abs. 2 bis 5 der Satzung:

Die vorgesehenen Ausnahmen bzw. zugelassenen Überschreitungen sind bei der zugelassenen intensiven Bebauung nicht opportun bzw. abzulehnen.

Beschluss:

Gaststätten werden wie oben bereits aufgeführt im Obergeschoss des MK ausgeschlossen. Die Gründe für die Überschreitungen der Obergrenzen der BauNVO werden ausführlich in der Begründung unter Kapitel 4.3 „Maß der baulichen Nutzung“ dargelegt. Ebenfalls wird dargelegt, mit welchen Maßnahmen die Überschreitungen der Obergrenzen des § 17 BauNVO ausgeglichen werden.

Es wird auf die vorausgegangenen Stellungnahmen / Beschlussfassungen verwiesen. Die entsprechenden Festsetzungen werden wie oben aufgeführt konkretisiert.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 18 |
| Nein-Stimmen: | 2 |

Zu § 5 Abs. 4 Buchst. b der Satzung:

Es ist nicht nur festzusetzen, dass Lüftungsanlagen nachbarverträglich situiert werden.

Vielmehr ist zu regeln, dass für diese und für andere (haus-) technischen Anlagen Schall- und Emissionsschutzmaßnahmen vorzusehen sind.

Zur Nutzung von Dachterrassen muss die Regelung aus § 1 Abs. 3 Satz 2 des Bebauungsplans Nr 83a übernommen werden.

Beschluss:

Es wird auf die vorausgegangenen Stellungnahmen / Beschlussfassungen verwiesen. Die entsprechenden Festsetzungen werden wie oben aufgeführt konkretisiert.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 19 |
| Nein-Stimmen: | 1 |

Zu § 10 der Satzung:

Wie bereits vorstehend ausgeführt, erfordert die Beibehaltung des Stellplatzschlüssels ein konkretes praxistaugliches Parkraumkonzept jedenfalls für unser Wohngebiet.

Beschluss:

Die Erarbeitung eines Parkraumkonzeptes für ein größeres Umfeld als nur der Bereich des Bebauungsplanes wurde bereits beauftragt. Vertreter der Nachbarschaft werden beteiligt. Es wird auf die vorausgegangenen Stellungnahmen / Beschlussfassungen verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 17 |
| Nein-Stimmen: | 3 |

Zu 2.2.3 der Begründung:

Zu den konkreten Grundwasser-Auswirkungen bzw. zum Grundwasserhöchststand auf unseren Grundstücken nach dem Baugrubenrückbau enthält der Bebauungsplan keine Aussagen. Liegen dazu Untersuchungen vor? Wird wieder ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt?

Beschluss:

Die Grundwassersituation im Planungsgebiet wird in Kapitel 2.2.3 „Naturhaushalt“ der Begründung behandelt. Das Wasserwirtschaftsamt als Fachbehörde wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt. Ein evtl. notwendiges Beweissicherungsverfahren muss vom Bauherrn durchgeführt werden und ist Gegenstand der Bauausführung.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 18 |
| Nein-Stimmen: | 2 |

Der Bebauungsplan und dessen Begründung enthalten keine Hinweise zur Bewältigung des Niederschlagswassers. Wie wird das vom "Marktgebäude" abgegebene Niederschlagswasser abgeleitet? Die geringen Freiflächen werden kein Versickern erlauben.

Beschluss:

Die Versickerung von Regenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke auf dem Privatgrundstück ist in § 14 Abs. 3 der Satzung festgesetzt. Um dies zu ermöglichen, wird in § 5 Abs. 2 i.V.m. § 14 Abs. 2 der Satzung eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Außerdem wird in § 14 Abs. 4 festgesetzt, dass Standflächen oberirdischer Stellplätze mit wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. In der Planzeichnung werden ferner Freibereiche festgesetzt, die nicht mit einer Tiefgarage unterbaut werden dürfen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 18 |
| Nein-Stimmen: | 2 |

14) Bürger 6, Schreiben vom 13.07.2013

Ich bin von der "Neue Mitte" direkt betroffen, da ich in der anderen Rathausstraße wohne. Deshalb möchte ich vorschlagen, die Höhe der Wohnblocks auf drei Stockwerke zu begrenzen (evtl. wie Rathaus). Außerdem sollte unbedingt durchgesetzt werden, daß ein großer Marktplatz entsteht. Alles andere wäre eine Fehlentwicklung.

Beschluss:

Die Planung begegnet der Nachfrage nach zentralem Wohnraum und entspricht dem stadtplanerischen Ziel der Innenentwicklung vor Neuausweisung im Außenbereich. Das vorhandene Baurecht (29.300 m²), das bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt ist, kann nicht entschädigungsfrei reduziert werden. Hierzu wird im Weiteren auf die vorausgegangenen Stellungnahmen/Beschlussfassungen verwiesen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das Rathaus (Verwaltungsgebäude) selbst bereits 4 Geschosse hat zuzüglich eines Sockels, was bezogen auf Wohnungsbau in etwa einem 5-geschossigen Gebäude entspricht.

Der geplante Platz hat eine Größe von ca. 1.000 m², hinzukommen von ihrer Wirkung her noch die Vorbereiche des Einzelhandelsgebäudes sowie die Verkehrsflächen, die in Form eines „verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches“ gestaltet werden sollen. Von der Größe her ist der Platz damit vergleichbar mit den Stadtplätzen in Freising, Kempten und Memmingen. Auch diese Plätze werden von Straßen begleitet. Die Größe der Platzfläche allein kann nicht den Ausschlag geben für das Funktionieren des öffentlichen Bereiches. Vielmehr spielt auch die Frequenz der potentiellen Nutzer dabei eine große Rolle. Alleine durch die großflächigen Einzelhandelnutzungen im östlichen Planbereich ist sichergestellt, dass sich hier viele Bürger einfinden. Darüber hinaus muss durch die Ausgestaltung des Platzes, die zwischen der Gemeinde und dem Investor abgestimmt wird, eine bauliche Qualität sichergestellt werden. Eine vergrößernde Wirkung der Platzflächen kann z. B. durch Verwendung von einheitlichen Belägen über die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen hinweg erreicht werden. Dies ist aber dann Thema im Rahmen der Verkehrsanlagenplanung und Maßnahmen zur Qualitätssicherung sind in einem städtebaulichen Vertrag vorgesehen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 17 |

Nein-Stimmen: 3

15) Bürger 7, Schreiben vom
Plan 83b mit Änderungen

- a) Zentrum um das Rathaus und Museum muss gewährleistet sein.
- b) Rathausstraße muss von Gartenstraße bis Krenmoosstraße - am o.g. Zentrum vorbei - durchgehen. Dringlichkeit!
- c) Für Zentrum o.g. ev. 2 Blöcke weglassen. Diese Wohnungen, wenn nötig in den sogenannten Neue-Mitte-Platz einbringen.
- d) Das sog. „Gartenstraße Boulevard“ zum viel zu kleinen sog. Zentrum könnte für Schrägparkplätze verwendet werden. Bis zum „Neuwirt“!
Dadurch wäre die Gartenstraße entlastet.

Beschluss:

Das Ortszentrum soll sich um den zentralen Platz in der Neuen Mitte entwickeln. Durch den breiten Fußgängerbereich vor der geplanten Ladenzone an der Gartenstraße und den verkehrsberuhigten Ausbau der Planstraße mit den parallelen Fußgängerflächen wird das Angebot für Fußgänger gegenüber der bisherigen Planung weiter verbessert. Darüber hinaus soll eine Arkade in der nordöstlichen Platzbebauung die räumliche Verknüpfung von Gartenstraße und Planstraße mit Platz stärken. Die Rathausstraße wird als öffentlich gewidmete Fuß- und Radwegeverbindung im Planungsgebiet weitergeführt. Dadurch werden zwei zusätzliche Wegeverbindungen parallel zur Blumenstraße aufgebaut, die zu einem späteren Zeitpunkt im Zusammenhang mit einer Entwicklung des Areals südöstlich der Pfarrer-Mühlhauser-Straße weiter geführt werden können. Entlang der „Planstraße“ sind in den Baugebieten WA 2 und MK jeweils öffentlich gewidmete Gehrechtsflächen festgesetzt, um den Anforderungen der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer zu entsprechen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend: 21
Ja-Stimmen: 19
Nein-Stimmen: 1

16) Bürger 8, Schreiben vom 24.08.2013

Präambel:

Nachdem ich meine Bedenken zu der Bebauungsart kundgetan habe, diese aber nie nachhaltig beantwortet wurden, nun in dieser Form.

Die Neue Mitte ist ein Vorhaben für Karlsfeld Nord und betrifft die anderen Ortsteile Karlsfeld West und Süd-West in keinster Weise. Die Lobby von Karlsfeld wohnt nun mal in Nord (s. Siedlerfest) und somit wird für diesen Ortsteil alles getan. Karlsfeld ist nun mal durch die Münchner Str. und die Bahn ein zersiedelter Ort und kann nie eine homogene Gemeinde bilden, auch wenn immer wieder in Wahlperioden die CSU von einem Boulevard träumt. - Inhaltloser Unsinn- .

Die Einkaufsmöglichkeit bei der Bäckerei Slanitz - REWE und die Apotheke wurden ersatzlos beseitigt. Mögen es Eigentümergelegenheiten sein, aber eine Aktivität von Seiten der Gemeinde war nicht zu erkennen. Ein Getränkemarkt war die Endlösung.

Und genauso ist es hinter der Bahn. Mögen dort Flächen für Einzelhandel ausgewiesen sein, aber wer geht dort hin. Das Klientel ist zu gering und somit nicht zu realisieren.

Somit lässt sich Karlsfeld Nord über die Gemeinde eine Neue Mitte auf die Fläche bauen. Der groß- und kleinflächige Einzelhandel werden meinen Prognosen nach wenig Zulauf finden. Der Rathausmarktplatz schläft schon vor sich hin. Drei Laden sind es, die einen einigermaßen Umsatz erwirtschaften. Alles andere ist mehr oder weniger Leerstand. Das Gleiche wird sich auch in der Neuen Mitte wiederholen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Ein wichtiges städtebauliches Ziel der Gemeinde ist die Entwicklung einer Ortsmitte und zugleich die Sicherstellung der Einzelhandelsversorgung für den täglichen Bedarf des größten Bevölkerungsanteils der Karlsfelder Bürger, die östlich der Münchner Straße wohnen.
Darüber hinaus kann die Gemeinde nur flankierend die Ansiedlung bzw. den Erhalt von Läden begleiten bzw. planungsrechtliche Grundlagen schaffen.
Im Übrigen wird auf die vorherigen Beschlüsse verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 19 |
| Nein-Stimmen: | 1 |

Aber wenn ich der Auskunft auf Zi. 209 glauben darf, trägt der Investor die Kosten der Planung und der diversen Gutachten. Glaube ich nicht, denn er hat einen Vertrag mit aufschiebender Wirkung und dann kommen m.E. die Honorarkosten auf die Gemeinde zurück. Das ist wohl dann auch mit dem brachliegenden Grundstück so.

Beschluss:

Die Kosten werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages von den Investoren übernommen, entsprechende Vereinbarungen wurden getroffen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 20 |
| Nein-Stimmen: | 0 |

So verwunderlicher die Frage eines Gemeinderatsmitgliedes bei der Gemeinderatssitzung am 25.07.2013 war, wem gehört das Grundstück bei ablehnender Haltung der Bürger. Da frage ich mich, was wird im Gemeinderat gesprochen und offen die Diskussion geführt. Das natürlich einem Gemeinderat sehr stark an dem Vollzug des 83B gelegen ist, ist nachvollziehbar.

Nun meine Einwendungen / Bedenken zum B83B und den Gutachten:

- 1. Da kein Auftraggeber auf der Festsetzung zum B-Plan steht, gehe ich davon aus, dass die Gemeinde der Auftraggeber ist*
- 2. Die Abstandsflächen sind gem. Art.6 BayBO nicht eingehalten, es sei denn die Gemeinde hat bereits eine dingliche Sicherung der übergreifenden Abstandsflächen auf die angrenzenden Grundstücke übernommen. Hier handelt es sich um WA1 und MK. Auch die Abstandsflächen innerhalb der Bebauung dürften den Anforderungen der BayBO nicht*

genügen. Möge dem Bürger die Verfahrensweise erläutert werden. Die Abweichung nach Art.6 sollte in der Festsetzung aufgeführt sein.

Beschluss:

Die Gemeinde Karlsfeld ist im Rahmen der kommunalen Planungshoheit Auftraggeber für die Erstellung des Bebauungsplanes.

Nach außerhalb des Planungsgebiets werden die Abstandsflächen weitestgehend eingehalten. Unterschreitungen werden ausführlich in Kapitel 4.4 Bauweise (Bauräume / Abstandsflächen) dargelegt und begründet. Art. 6 der BayBO wird hilfsweise herangezogen; die Abstandsflächenregelung muss im Bebauungsplan keine Anwendung finden, wenn dies städtebaulich begründbar und erforderlich ist.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 20 |
| Nein-Stimmen: | 0 |

3. Nach meinen Recherchen sind auch Bauten und auch Bauabläufe unter der Schutzzone der 110KV Trasse nicht zulässig. Wurde auch hier Einvernehmen im Vorfeld erzielt? Keine Info an den Bürger.

Beschluss:

Die DB Energie GmbH wurde eingehend bereits im Vorfeld sowie während des Verfahrens gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Planungen entsprechen den Vorgaben, Schutzabstände werden eingehalten (siehe Planzeichnung).

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 20 |
| Nein-Stimmen: | 0 |

4. Die Stellplätze aus dem Verkehrsgutachten sind in der Pfarrer-Mühlhauser-Str. nicht eingetragen. Dieses ist insofern wichtig, damit die Käufer im WA2 erkennen können, welcher Verkehr vor ihren Fenstern stattfindet.

Beschluss:

Das Gutachten bezieht sich auf den erforderlichen Stellplatzbedarf der Bebauung, der auf dem Privatgrundstück nachzuweisen ist. Die Ausgestaltung des Straßenquerschnitts der Pfarrer-Mühlhauser-Straße ist noch nicht erfolgt. Im Rahmen der konkreten Planungen wird das Straßenprofil mit den notwendigen Gehwegen, Parkplätzen, Grünstreifen und der Fahrbahn festgelegt.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-----------|----|
| anwesend: | 21 |
|-----------|----|

Ja-Stimmen: 19
Nein-Stimmen: 1

5. Der geforderte Wall oder Mauer zur Fl.Nr. 714 + 714/3 beeinträchtigt die Anrainer.

Beschluss:

Die in § 12 Abs. 5 festgesetzte Wand dient dem Schutz der Nachbarn vor Verkehrslärm und vor Blendung durch den Verkehr auf der Pfarrer-Mühlhauser-Straße.

Sie wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 83A übernommen und ist auch eine Forderung der dortigen Anlieger.

Abstimmungsergebnis:

anwesend: 21
Ja-Stimmen: 20
Nein-Stimmen: 0

6. Die gesamte GF beläuft sich auf ca. 22.000 m². Bei 220 Wohneinheiten ergibt sich eine Wohnungsgröße von ca. 100 m². Da diese Bewohner überwiegend nicht in Karlsfeld arbeiten und davon auszugehen ist, dass mind. 2 Personen arbeiten gehen und einen Wagen benötigen, ist der Schlüssel zum PKW- Stellplatznachweis falsch. Je Wohnung 1,2 Stellplatz!!

Beschluss:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist eine gesamte Geschossfläche GF von maximal 22.000 m² festgesetzt. Davon entfällt ein Teil auf die geplanten kleinteiligen gewerblichen Nutzungen und gastronomischen Betriebe. Es ist also davon auszugehen, dass nicht die vollständigen 22.000 m² GF für Wohnen zur Verfügung stehen.

Ferner handelt es sich bei der GF um einen städtebaulichen Wert, der die gesamte umschlossene Fläche von Gebäuden beinhaltet und somit nicht mit der Nettowohnfläche gleichgesetzt werden kann.

Bezüglich des Stellplatzschlüssels wird auf vorangegangene Stellungnahmen / Beschlussfassungen verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend: 21
Ja-Stimmen: 18
Nein-Stimmen: 1

7. Büros sind im Bebauungsplan nicht ausgewiesen Jedoch verwunderlich, dass für 90,-m² Bürofläche nur 1 Stellplatz erforderlich ist. Bei dieser Fläche sind in einem Büro mind. 4 Mitarbeiter, die vermutlich alle mit dem PKW zur Arbeit fahren. Auch diese Annahme ist falsch.

Beschluss:

Büros sind im MK als auch im WA allgemein zulässig. Der Stellplatzschlüssel wurde im

Rahmen des Verkehrsgutachtens ermittelt. Bezüglich des Stellplatzschlüssels wird auf vorangegangene Stellungnahmen / Beschlussfassungen verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 17 |
| Nein-Stimmen: | 2 |

8. Die Stellplätze aus der Anlage 2 der verkehrstechn. Untersuchung sind im Bereich Pfarrer-Mühlhauser-Str. nicht eingetragen.

9. Die Darstellung in Anlage 2 der verkehrstechn. Untersuchung in den Schnitten A-A und B-B entsprechen nicht der Darstellung im Grundriss.

Beschluss:

Das Gutachten bezieht sich auf den erforderlichen Stellplatzbedarf der Bebauung, der auf dem Privatgrundstück nachzuweisen ist. Die Ausgestaltung des Straßenquerschnitts der Pfarrer-Mühlhauser-Straße ist noch nicht erfolgt. Im Rahmen der konkreten Planungen wird das Straßenprofil festgelegt. Die Aufteilung des Straßenquerschnitts ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 17 |
| Nein-Stimmen: | 2 |

Daraus resultiert:

10. Die Anlieferung durch Aufliegerfahrzeuge wird eingeschränkt. Der Wendekreis hat einen Radius von 10,00m. Die Schleppkurve eines Aufliegers mind. 12,50m. Da das Fahrzeug aus der Fahrbahnmitte in die Einfahrt zum MK einfahren muss und nicht den verbreiterten Radius nutzen kann (gehört das Grundstück der Gemeinde?) wird es eng. Hier wurde wohl an das Müllfahrzeug gedacht, aber nicht an die Anlieferung. Das Gleiche gilt auch für die Ausfahrt in die Gartenstr.

Beschluss:

Das verkehrliche Konzept sieht vor, dass Anlieferungsfahrzeuge über die Pfarrer-Mühlhauser-Straße an-, in die eingehaute Ladestraße ein- und über die Gartenstraße wieder ausfahren. Es ist somit keine vollständige Wendeanlage für Lkw in der Stichstraße der Pfarrer-Mühlhauser-Straße notwendig.

Um aber Pkw und vor allem auch Müllfahrzeugen an dieser Stelle dennoch ein Wenden zu ermöglichen, wird ein Wendekreis mit einem Radius von 10 Metern eingeplant (Wendekreisradius gemäß Standard-Schleppkurve = 9,40 Meter). Eine Inanspruchnahme von Fremdgrund erfolgt dabei nicht.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-----------|----|
| anwesend: | 21 |
|-----------|----|

| | |
|---------------|----|
| Ja-Stimmen: | 17 |
| Nein-Stimmen: | 2 |

11 . Ein ganz schwieriger Punkt wird die Grundrißgestaltung in puncto Lärmschutz. Wenn diese Auflagen erfüllt werden, kostet es dem Investor einiges an Geld, mehr als im normalen Eigentumswohnungsbau üblich. Dieses wird sich wohl auf den m²-Preis niederschlagen und dann bin ich gespannt, wer diese Wohnungen kaufen kann. Mal abgesehen von der wohnlichen Beeinträchtigung durch zusätzliche Schallschutzmaßnahmen an Fenstern und der Fassade. Dementsprechend müssten in der Gartenstraße die vorhandenen Häuser schallschutzmäßig nachgerüstet werden, wenn derartige Schallschutzmaßnahmen durch die Neue Mitte erforderlich werden. Wer trägt die Kosten?

Beschluss:

Verkehrslärmimissionen wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung geprüft. Für die Gartenstraße wurde der Nullfall mit Zone 30 anstelle von 50 km/h nachberechnet (vgl. 4591.2/2013-TM).

Nach wie vor ergibt sich an der Gartenstraße für keinen Immissionsort ein Anspruch auf passiven Schallschutz, auch dann nicht, wenn bereits für den Prognose Nullfall eine Zone 30 herangezogen würde.

Die Kostenkalkulationen von Investoren sind nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens und unterliegen Angebot und Nachfrage.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 18 |
| Nein-Stimmen: | 2 |

12. Eine Frage zum Schluss: Wieso wird im Gutachten auf die FI.Nr. 714/3 und dessen Bebauungsplan Bezug genommen? Hier ist doch keine gleichwertige Bebauung und Verkehrsaufkommen zu erwarten. Ebenso wird auf den Bebauungsplan 97 Bezug genommen, im Plan steht aber 97B. Das können Welten bedeuten.

Beschluss:

Das Gutachten berücksichtigt alle bekannten verkehrlichen Aspekte, die aktuell bzw. absehbar Einfluss auf das prognostizierte Verkehrsgeschehen haben können. Dazu gehört auch der zukünftige Neuverkehr, der durch das Bebauungsplangebiet Nr. 97 erzeugt wird. Dieser Neuverkehr ist in einem Gutachten aus dem Jahr 2010 errechnet worden. Diese Daten fließen in die vorliegende Verkehrsuntersuchung ein.

Die wesentliche Aufgabenstellung ist dabei die Bemessung der Leistungsfähigkeiten der Knotenpunkte entlang der Münchner Straße mit dem zukünftigen Verkehr. Nachdem aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 97 Verkehre genauso wie aus dem gegenständlichen Untersuchungsgebiet über die Knoten Pfarrer-Mühlhauser- und Krenmoosstraße in die Münchner Straße einfließen werden, ist es zwingend erforderlich auch das Bebauungsgebiet Nr. 97 für eine realistische Abschätzung zu berücksichtigen. Die Formulierung „Bebauungsplangebiet Nr. 97“ stellt in diesem Zusammenhang ausschließlich eine Bezeichnung für Identifikation dieses Gebiets und keine Versionsnummer für den betreffenden Bebauungsplan dar.

Die Gemeinde verfolgt eine Bebauung der angrenzenden, unbebauten FINr. 714/3 und 705/26. Der seit Februar 2013 rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht für FINr. 714/3 Wohngebiet vor. In der Kontingentierung der „MK Einzelhandelsfläche“ wurde daher auch auf diesen Immissionsort abgestellt. Die maximal möglichen Emissionskontingente wurden daher so festgelegt, dass der Planwert um 3,0 dB(A) unterschritten bleibt.

Der Bebauungsplan Nr. 97B „Östlich der Münchner Straße, südlich Gartenstraße“ war dabei als Vorbelastung zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 18 |
| Nein-Stimmen: | 2 |

13. Wie wird die Planstr., spätere Rathausstr. öffentlich gewidmet. Diese Aussage ist nicht klar im Bebauungsplan und auch verkehrstechn. Untersuchung nicht deutlich herausgearbeitet. Ein Streitpunkt mehr - aber erst wenn alles gelaufen ist.

Dieses waren meine Ausführungen zum Bebauungsplan und den Untersuchungen. Es steht alles auf wackeligen Füßen und ist für den Bürger nicht klar ersichtlich, was schon hinter den Kulissen geregelt ist, aber nicht gesagt wurde. Ich halte die Neue Mitte über das Ziel hinaus geschossen, wie auch damals die Wohnsilos in der verlängerten Rathausstraße entstanden sind. Ein Schandfleck!

Beschluss:

Die Planstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und wird auf Grundlage des BayStrWG gewidmet. Die nördlich und südlich angrenzenden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden durch ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit dinglich gesichert.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 20 |
| Nein-Stimmen: | 0 |

17) Bürger 9 - Nachbarn

In Vertretung der Eigentümergemeinschaft der Gartenstrasse 11 möchten wir, während dessen Auslegungsphase, gegen den Bebauungsplan Nr. 83b folgenden Einwand geltend machen:

Zur Begründung Ziff. 4.4 Bauweise (Bauräume, Abstandsflächen)

Die gem. BayBO Art. 6 geforderten Mindestabstandsflächen zwischen Gebäuden werden im Bereich des WA an der Gartenstr. Haus Nr. 11 - im Folgenden Rondello" überschritten.

Gem. BayBO wird eine Abstandsfläche von 1 H (bis zur Mitte der öffentl. Straße = Gartenstraße) gefordert.

Die festgelegte Wandhöhe des geplanten Gebäudes gegenüber Rondello beträgt 18,5 m auf einer Gebäudelänge von 23 m, kann durch Dachaufbauten gem. § 5 der Satzung um weitere 3 m (mit Abstand zur Außenwand in gleicher Höhe wie der Aufbau) überschritten werden und überschreitet damit die nach BayBO geforderte Mindestabstandsfläche mindestens um ca. 4

m.

Auf Grund der gem. § 4(2) der Satzung zwingend einzuhaltenden Anzahl der Vollgeschosse (6) an diesem Gebäude ist auch eine Unterschreitung der Wandhöhe im Zuge der weiteren Planung nicht möglich.

Dadurch kommt es insbesondere in den zur Gartenstr. gelegenen Wohnungen im genannten Gebäude Rondello zu erheblichen Nutzungseinschränkungen mit den daraus resultierenden Wertminderungen der Immobilie.

Nachdem im Vorfeld der Planungen zum Bebauungsplan 83 b den Anliegern versprochen wurde, dass keiner schlechter gestellt werden würde als im Bebauungsplan. 83 a festgesetzt, ist festzustellen, dass dieses Versprechen auch unter Verletzung geltender Rechtsverordnungen nicht eingehalten wurde.

Der Bebauungsplan 83 a sah am geplanten Gebäude gegenüber Rondello eine Wandhöhe von nur 11,50 m auf eine Gebäudelänge von nur 16 m vor, damit waren die Vorgaben der BayBO eingehalten.

Die allgemeine Aussage in der Begründung zum Bebauungsplan 83b Ziff. 4.4, dass zur Wahrung der gesunden Wohn-u. Arbeitsverhältnisse die Belichtung überprüft und als ausreichend bewertet wurde, trifft auf vorgenanntes Gebäude nicht zu, sondern allenfalls für die Gebäude innerhalb des Bebauungsplangebietes.

Diese Aussage ist darüber hinaus weder prüfbar, noch sind die berechtigten Interessen der Bewohner des Bestandsgebäudes in einem Abwägungsverfahren zu den Interessen des neu zu errichtenden Gebäudes überprüft und berücksichtigt worden.

Aus vorgenannten Gründen sind die Gebäudehöhen des Gebäudes gegenüber dem Rondello auf das Höhenmaß, die die Einhaltung der Forderungen der BayBO Art. 6 zu Mindestabstandsflächen gewährleistet, zu reduzieren.

Beschluss:

Die Höhenentwicklung wird in diesem Bereich dahingehend angepasst, dass eine Überschreitung der Straßenmitte der Gartenstraße durch die Abstandsflächen des westlichen Gebäudes in WA 2 nur in dem Maße erfolgt, wie das bestehende Gebäude auf den Flurstücken Nr. 728/5 und 728/6 die Straßenmitte überschreitet. Deshalb wird im obersten Geschoss des angesprochenen Gebäudes in der Planzeichnung ein Rücksprung festgesetzt und damit im Straßenbereich die Höhe reduziert.

Eine zwingend einzuhaltende Zahl an Vollgeschossen ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 nicht festgesetzt, die Gebäude können daher auch niedriger werden.

Die Abstandsflächen der geplanten Bebauung im WA 1 gegenüber der Fl. Nr. 728/5 und /6 (private Eigentümer) überschreiten die Straßenmitte in dem Maße, wie ihrerseits die Bestandsbebauung die Straßenmitte der Gartenstraße überschreitet. Die Überschreitung der Straßenmitte ist aus lärmschutztechnischen und stadträumlichen Gründen erforderlich. Die ausreichende Belichtung des Bestandsgebäudes wurde geprüft und ist gegeben, insofern wendet die Gemeinde Karlsfeld hier die Möglichkeit der Regelung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO an.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 19 |
| Nein-Stimmen: | 1 |

18) Bürger 8 – Nachbarn, Schreiben vom 25.07.2013

Warum mussten wir bei unserem Neubau (Jahr 2007) eine Tiefgarage errichten damit pro

Wohneinheit 1,5 Stellplätze vorhanden sind (bei der Neuen Mitte werden es nur 1,2 Stellplätze pro Wohneinheit), wo sollen die neuen Bewohner ihre Autos parken?

Beschluss:

Bzgl. des Stellplatzschlüssels wird auf vorausgegangene Stellungnahmen / Beschlussfassungen verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 16 |
| Nein-Stimmen: | 4 |

In den Jahren 2000 bis 2007 wurde uns direkten Anwohnern einiges an Lärmschutz versprochen (eventuell Grünstreifen zwischen Grundstück und Straße, Lärmschutzwand, Gartenstraße könnte zur Einbahnstraße werden) ist da noch etwas in Planung? Die neue Straße (Planstraße??) mündet direkt vor unserem Grundstück. Wir finden die Lärmbelästigung wird deswegen viel schlimmer für uns wie in den alten Bauplänen. Was wollen oder können Sie dagegen tun?

Beschluss:

Im Rahmen der Planungen und Untersuchungen für die Bebauungspläne Nr. 83A und B wurde die Verkehrsführung komplett verändert. In den Planungen 2000 waren wesentlich mehr Parkplätze im Bereich der Gartenstraße vorgesehen, zudem diente diese als Haupteinschließungsbereich.

Die Verkehrslärmimmissionen wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung geprüft. Für die Gartenstraße wurde der Nullfall mit Zone 30 anstelle von 50 km/h nachberechnet (vgl. 4591.2/2013-TM).

Nach wie vor ergibt sich an der Gartenstraße für keinen Immissionsort ein Anspruch auf passiven Schallschutz, auch dann nicht, wenn bereits für den Prognosefall eine Zone 30 herangezogen würde.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 18 |
| Nein-Stimmen: | 2 |

19) Bürger 11 – Nachbar, Schreiben vom 10.06.2013 und 28.06.2013

Entspr. der dem Bebauungsplan beigegefügteten Schallschutztechnischen und Lufthygienischen Gutachten des Ing. Büro Kottermaier, insbesondere Ziff 1.1 und Ziff. 1.2 in Verbindung mit Anlage I des Schallschutztechn. Gutachtens ist für den Prognosefall 2025, also im Wesentlichen nach Fertigstellung der Gesamtbaumaßnahme Neue Mitte eine erhebliche Überschreitung der nach 16. BImSchV. für WA (auch für die Anwohner der Gartenstr. nördlich des Bebauungsplangebietes zutreffend) zulässigen Immissionsgrenzwerte um bis zu 8,4 / 8,8 dbA (also bis zu 20 % insbesondere nachts) prognostiziert. Zur Kompensierung sollen entspr. den Festsetzungen in der Satzung zum Bebauungsplan für die zu errichtenden Gebäude innerhalb des Bebauungsplangebietes an den betroffenen

*Fassaden Schallschutzfenster mit mech. Belüftungen vorgesehen werden.
Bezüglich der im Gutachten festgestellten Auswirkungen in gleicher Weise auch auf das an das Bebauungsplangebiet nördlich angrenzende Wohngebiet einschl. meines Gebäudes sind jedoch keinerlei Maßnahmen der Gemeinde erkennbar geplant u. vorgesehen.
Die betroffenen Grundeigentümer sind bis heute nicht einmal über diese Auswirkungen informiert worden.*

Beschluss:

Verkehrslärmimissionen wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung geprüft. Für die Gartenstraße wurde der Nullfall mit Zone 30 anstelle von 50 km/h nachberechnet (vgl. 4591.2/2013-TM).

Nach wie vor ergibt sich an der Gartenstraße für keinen Immissionsort ein Anspruch auf passiven Schallschutz, auch dann nicht, wenn bereits für den Prognosenullfall eine Zone 30 herangezogen würde.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 18 |
| Nein-Stimmen: | 2 |

Bezüglich der Auswirkungen im Hinblick auf die im Lufthygienischen Gutachten bereits jetzt vorhandenen und für den Prognosezeitraum wesentlich erhöhten und nach TA Luft unzulässigen Überschreitungen der Kurzzeitwerte für NO₂ und PM₁₀ (siehe Abb. 11 / Abb. 12 des Gutachtens) sind im Bebauungsplan keinerlei Aussagen zur Vermeidung oder Verminderung dieser Erhöhungen getroffen.

Offensichtlich sollen sowohl die Neubürger als auch die Anlieger des Bebauungsplangebietes die enormen gesundheitlichen Belastungen u. Schäden aus der klaren Verletzung geltender Normen tragen.

Ich fordere hiermit die konsequente Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen sowohl zum Lärmschutz als auch zur Lufthygiene, die durch entspr. Gutachten im Zuge des Verfahrens nachzuweisen u. zu belegen sind.

Dadurch notwendige Überarbeitungen des Bebauungsplanes 83 B sind durch die Gemeinde zu veranlassen.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass bei Nichteinhaltung der geltenden gesetzlichen Bestimmungen vor Rechtskraft des Bebauungsplanes - 83 B Normenkontrollklage eingereicht wird.

Die betroffenen weiteren Anlieger werden von mir entspr. diesem Schreiben informiert u. dementspr. auch reagieren.

Beschluss:

Die lufthygienischen Belastungen wurden im Rahmen der lufthygienischen Untersuchung geprüft. Maßgebliche (Emissions-)Parameter, Verkehrsströme sind darin eingegangen/ berücksichtigt.

Abbildungen 16 bis 19 der lufthygienischen Untersuchung zeigen in Bodennähe (H=1,4 m), mit Ausnahme der Nordwestfassade des Einzelhandels, weder unzulässige Jahresmittelwerte noch Überschreitungs-häufigkeiten entlang der Gartenstraße.

Die Grafiken in Anlage 3 für den Höhenbereich von 8,4 – 10,1 m belegen eine deutliche Abnahme der Belastung für die Obergeschosse.

Die Bestandswohnbebauung entlang der Gartenstraße ist nicht von unzulässigen Grenzwertüberschreitungen betroffen.

Für das Einzelhandelsgebäude wird eine Orientierung schutzbedürftiger Räume festgesetzt; Im Bereich der Münchner Straße nehmen die Überschreitungen zu. Überschreitungen treten jedoch bereits auch im Prognosenullfall auf. Die Münchner Straße liegt nicht im Planungsgebiet. Die dort vorhandene Belastung wird durch die Planung nicht wesentlich verändert, weshalb bauplanungsrechtlich keine Maßnahmen ergriffen werden.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 18 |
| Nein-Stimmen: | 2 |

Zu Begründung sowie zur Satzung § 10 Stellplätze, Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrten: Die in § 10 unter Ziff. (I) a-c festgesetzten Stellplatzschlüssel sind nicht begründet und willkürlich gewählt.

In der Begründung zum BPL 83B wird ausweislich Punkt 4.10.2 bei der Festlegung des Stellplatzbedarfes ausschliesslich auf das Verkehrsgutachten des Ing.-Büro Vössing abgestellt.

Beschluss:

Der Stellplatzschlüssel wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens ermittelt. Es wird auf vorausgegangene Stellungnahmen / Beschlussfassungen verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 16 |
| Nein-Stimmen: | 4 |

In diesem Gutachten wird auf Grund der Aufgabenstellung der Gemeinde jedoch ausnahmslos auf die Errichtung von großflächigem Einzelhandel, (Lebensmittel, Discounter, Drogerie) mit ca. 4700 m2 Nettoverkaufsfläche sowie 700 m2 kleinflächiger Einzelhandel, insgesamt also 5400 m2 Nettoverkaufsfläche abgestellt und daraus die erforderlichen Stellplätze errechnet.

Bei einer zul. Geschossfläche gem. BPL.83B von 7300 m2 ergibt sich ein Verhältnis von ca. 75 % zwischen Geschoss- u. Netto-Verkaufsfläche. dies kann als zutreffend angenommen werden.

Allerdings sind im Bebauungsplan unter § I nicht nur die im Verkehrsgutachten angenommenen Verkaufsflächen, sondern auch andere Nutzungen gem. §7 BauNVO ausdrücklich zugelassen. Lediglich unzulässig sind Vergnügungsstätten, Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern u. Großgaragen , weitere Tankstellen u. Wohnungen, die nicht für Betriebsinhaber, Wartungs-u. Bereitschaftspersonal vorgesehen sind.

Damit sind u. a. folgende Nutzungen zulässig, für die ein Stellplatz-schlüssel von 48 m2 je m2 Geschossfläche vorgesehen ist:

- Schank- u. Speisewirtschaften
- Büro- u. Verwaltungsnutzung
- Betriebe des Beherbergungswesen

- Fitnesscenter
- Sonstiges, nichtstörendes Gewerbe

Der für diese Nutzungen sowohl nach Stellplatzsatzung der Gemeinde als auch nach GaStellV des Bayer. Staatsmin. des Inneren wesentlich höhere Stellplatzbedarf ist in die verkehrstechn. Untersuchung auch nicht ansatzweise eingeflossen u. völlig außeracht gelassen. Es gibt dazu auch keinerlei Berechnungen oder Hinweise, wie bei Inanspruchnahme anderer, zulässiger Nutzungen gem. § 1 des BPl. 83B durch den Investor im Genehmigungsverfahren dann zu handeln ist.

Aus diesem Grunde ist die in der Begründung zum BPl 83B unter Ziff. 4.10.2 getroffene Aussage, "dass der Bedarf an Stellplätzen über das prognostizierte Verkehrsaufkommen im Allg. Wohngebiet sowie den Teilgebieten des Kerngebietes zulässigen Nutzungen ermittelt" wurde, bezüglich der letzteren Aussage nicht zutreffend!!

Unabhängig davon, dass mit der Ausweisung von Stellplätzen nach der Geschossfläche generell von geltenden Normen u. Richtlinien abgewichen wird und es damit dem Investor/ Planer völlig freigestellt wird, welche Geschossfläche er den einzelnen Nutzungen zuweist, ist auch eine Vergleichbarkeit insbesondere zur geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde als auch zur GaStellV. des Bayr. Staatsmin. d. Inneren nicht gegeben.

Dazu nur 2 Beispiele:

1. Zulässig im Bebauungsplangebiet sind gem. § 1 des BPl. 83B. Schank- u. Speisewirtschaften, also Gaststätten.

Nach dem Stellplatzschlüssel des BPl. 83B § 10 müsste der Betreiber je 48 m² Geschossfläche (entspricht ca. 36 m² Nettonutzfläche) 1 Stellplatz nachweisen, um genehmigt werden zu können. Dies ist völlig unrealistisch und weicht so eklatant von geltenden Richtlinien und dem tatsächlich zu erwartenden Stellplatzbedarf für vorgenannte Nutzung ab, dass hier der Abwägungsspielraum der Gemeinde zu diesem Schlüssel nicht nachvollziehbar und auch unbegründet ist.

Sowohl gem. Stellplatzsatzung der Gemeinde Karlsfeld als auch der GaStellv. müsste ein Betreiber an anderem Standort im Gemeindegebiet nämlich je 10 m² Nettonutzfläche 1 Stellpl. nachweisen, um genehmigt werden zu können, also ca. das Vierfache!!!

2. Zulässig im BPl. ist gem § 1 Büro- u. Verwaltungsnutzung.

Nach BPL 83B § 10 müsste der Betreiber je 90 m² Geschossfläche (entspricht ca. 68 m² Nettonutzfläche) 1 Stellplatz nachweisen, um genehmigt zu werden.

Nach Stellplatzsatzung der Gemeinde müsste ein Betreiber an anderer Stelle je 20 m² Nettonutzfläche 1 Stpl. nachweisen, nach GaStellV zwischen 30 u. 40 m², also teilweise bis über das Dreifache!!

Bei zukünftiger zu erwartender konsequenter Inanspruchnahme des Baurechtes gem. Festsetzungen des BPl. 83B durch den Investor ist damit ein wesentlich erhöhter Parkbedarf zu erwarten, der durch die geplanten Stellplätze nicht abgedeckt werden kann u. der sich deshalb zwangsläufig in den angrenzenden Wohngebieten mit den entspr. Belastungen aus Lärm u. Abgasen durch Parkplatzsuchende und Abstellen von KfZ abspielen wird.

Beschluss:

Die Zahl der Stellplätze ist in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzung in § 10 Abs. 1 der Satzung geregelt.

Die Stellplatzschlüssel wurden im Rahmen des Verkehrsgutachtens ermittelt. Es wird auf vorausgegangene Stellungnahmen / Beschlussfassungen verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:

21

| | |
|---------------|----|
| Ja-Stimmen: | 17 |
| Nein-Stimmen: | 3 |

Eine Ermittlung der bei zulässigen anderen Nutzungen gem. Satzung erforderlichen Stellplätze, ein Nachweis der in der Satzung festgelegten Stellplatzschlüssel für andere als in der Satzung und in der Begründung enthaltene Nutzungen bzw. eine Abwägung der Auswirkungen hinsichtlich der daraus entstehenden Parkplatzprobleme infolge der von den Vorgaben der GaStellV erheblich abweichenden Stellplatzschlüssel hat erkennbar nicht stattgefunden.

Beschluss:

Andere als in der Satzung i.V.m. der BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind in den Baugebieten unzulässig.

Bzgl. der Festlegung des Stellplatzschlüssels wird auf vorausgegangene Stellungnahmen / Beschlussfassungen verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 17 |
| Nein-Stimmen: | 3 |

Zu § 12 Lärmschutz

Entspr. der Satzung sind für das Kerngebiet nur solche Betriebe zulässig, die die Emissionskontingente Tag 57 bzw. nachts 42 dB(A) qm nicht überschreiten.

Die Konzentration der LKW- Ausfahrten gegenüber dem Geb. Gartenstr. 27 Fl.-Nr. 728/ 15 in Verbindung mit der entspr. dem BPl. 83b konzipierten Ausfahrt auf einer Rampensteigstrecke mit den entspr. Anfahrtgeräuschen und bei der Anzahl der LKW-Fahrzeuge je Tag gem. Gutachten wird zu einer weiteren Erhöhung der jetzt schon auf der Gartenstr. vorhandenen Überschreitung der nach der 16.BlmSch V zulässigen Orientierungswerte führen.

Beschluss:

Verkehrslärmmissionen wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung geprüft, dabei wurden natürlich auch die Ein- und Ausfahrten berücksichtigt. Zuschläge für Steigungen waren für die Verkehrswege nicht zu vergeben, da sie nicht vorgesehen sind. Die ausgewiesenen Verkehrslärmmissionen erhöhen sich daher nicht weiter.

Mit den Bauanträgen ist ein Schallschutzgutachten vorzulegen, in dem der Betrieb beschrieben wird und die Einhaltung der Emissionskontingente nachgewiesen wird.

Entsprechende Auflagen werden dann in der Baugenehmigung erfolgen.

Die Tiefgaragen- Ein- und Ausfahrten im Einwirkungsbereich schutzbedürftiger Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) sind gemäß dem Stand der Lärminderungstechnik einzuhausen.

Das Garagentor sollte dabei in den unteren Bereich der Zufahrts-Überdeckung gelegt werden, so dass Fahrzeuge vor der Abfahrt nicht anhalten und anfahren müssen. Die Antriebssteuerung des Garagentores kann über Funk bzw. Lichtschranke gewährleistet werden. Für die Regenrinne kann als Stand der Technik eine lärmarme Bauausführung (z. B. verschraubte Gusseisenplatte) unterstellt werden.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 18 |
| Nein-Stimmen: | 2 |

Gleiches gilt für die Überschreitung der lufthygienischen Belastungen im genannten Bereich. Dies wird zu streitigen Auseinandersetzungen mit den Betreibern mit den daraus resultierenden rechtlichen Konsequenzen führen.

Beschluss:

Bzgl. der Lufthygiene wird auf die Behandlung der Stellungnahme und entsprechende Beschlussfassung verwiesen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 17 |
| Nein-Stimmen: | 3 |

Zumindest sollte die unter § 10 der Satzung geforderte allseitige Einhausung im An-u. Abliefernverkehr durch Anordnung einer ebenen Ausfahrtfläche unmittelbar vor Ausfahrt der LKW auf die Gartenstraße mit Anordnung von mechanisch schließenden Ausfahrttoren, die den Austritt von Geräuschen in Verbindung mit der Be- u. Entladetätigkeit im Bereich der Warenannahme versehen werden.

Vorsorglich wird gleichzeitig darauf hingewiesen, dass bei Einhaltung der im BPl. festgesetzten Baugrenze an der Gartenstraße durch das Rampengebäude eine ungehinderte und störungsfreie Ausfahrt der LKW weder links- noch rechtsabbiegend infolge der Nichteinhaltung der notwendigen Wendekreishalbmesser für LKW möglich ist. Die LKW müssen entweder rangieren oder über den Bürgersteig bei Linksabbiegung bzw. durch Inanspruchnahme der Gegenfahrbahn bei Rechtsabbiegung ausfahren.

Beschluss:

Die gesamte An- und Ablieferungszone ist einzuhausen. Eine entsprechende Festsetzung ist getroffen.

Die konkrete Planung der Ausfahrtssituation aus dem Ladehof in die Gartenstraße erfolgt im Rahmen der weiteren Entwurfsplanungen. Es ist davon auszugehen, dass sowohl eine ungehinderte und störungsfreie Ausfahrt geplant wird, als auch alle Sicherheitsaspekte ausreichend berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist nachzuweisen, dass die Emissionskontingente eingehalten werden. Entsprechend werden auch Auflagen in den Baugenehmigungen aufgenommen werden.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 19 |

Nein-Stimmen: 1

Zur Begründung Ziff. 4.4 Bauweise (Bauräume, Abstandsflächen)

Die gem. BayBO Art. 6 geforderten Mindestabstandsflächen zwischen Gebäuden werden im Bereich des WA an der Gartenstr. Haus. Nr. 11 (Rondello) überschritten.

Gem. BayBO wird eine Abstandsfläche von 1 H (bis zur Mitte der öffentl. Straße = Gartenstraße) gefordert.

Die festgelegte Wandhöhe des geplanten Gebäudes gegenüber Rondello beträgt 18,5 m auf einer Gebäudelänge von 23 m, kann durch Dachaufbauten gem. § 5 der Satzung um weitere 3°m (mit Abstand zur Außenwand in gleicher Höhe wie der Aufbau) überschritten werden und überschreitet damit die nach BayBO geforderte Mindestabstandsfläche min. um ca. 4,0 m.

Auf Grund der gem. § 4(2) der Satzung zwingend einzuhaltenden Anzahl der Vollgeschosse (6) an diesem Gebäude ist auch eine Unterschreitung der Wandhöhe im Zuge der weiteren Planung nicht möglich.

Dadurch kommt es insbesondere in den zur Gartenstr. gelegenen Wohnungen im genannten Gebäude zu erheblichen Nutzungseinschränkungen mit den daraus resultierenden Wertminderungen der Immobilie.

Nachdem im Vorfeld der Planungen zum BPl. 83 b den Anliegern versprochen wurde, dass keiner schlechter gestellt werden würde als im BPl. 83 a festgesetzt, ist festzustellen, dass dieses Versprechen auch unter Verletzung geltender Rechtsverordnungen nicht eingehalten wurde.

Der BPl. 83a sah am geplanten Gebäude gegenüber Rondello eine Wandhöhe von nur 11,5 m auf eine Gebäudelänge von nur 16 m vor, damit waren die Vorgaben der BayBO eingehalten. Die allgemeine Aussage in der Begründung zum BPl. 83b Ziff. 4.4 dass "zur Wahrung der gesunden Wohn- u. Arbeitsverhältnisse die Belichtung überprüft und als ausreichend bewertet wurde, ,, trifft auf vorgenanntes Gebäude nicht zu. sondern allenfalls für die Gebäude innerhalb des Bebauungsplangebietes.

Diese Aussage ist darüber hinaus weder prüfbar, noch sind die berechtigten Interessen der Bewohner des Bestandsgebäudes in einem Abwägungsverfahren zu den Interessen des neu zu errichtenden Gebäudes überprüft und berücksichtigt worden.

Aus vorgenannten Gründen sind die Gebäudehöhen des Gebäudes gegenüber Rondello auf das Höhenmaß, die die Einhaltung der Forderungen der BayBO zu Mindestabstandsflächen gewährleistet, zu reduzieren.

Beschluss:

Die Höhenentwicklung wird in diesem Bereich dahingehend angepasst, dass eine Überschreitung der Straßenmitte der Gartenstraße durch die Abstandsflächen des westlichen Gebäudes in WA 2 nur in dem Maße erfolgt, wie das bestehende Gebäude auf den Flurstücken Nr. 728/5 und 728/6 die Straßenmitte überschreitet.

Eine zwingend einzuhaltende Zahl an Vollgeschossen ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 nicht festgesetzt. Die Gemeinde macht hier von der Regelungsmöglichkeit des Art. 6 BayBO Gebrauch.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 20 |
| Nein-Stimmen: | 0 |

20) Bürger 12, Schreiben vom 09./10.07.2013

Ich habe den Bebauungsplan gesehen und musste feststellen, dass eine solche Mitte eine Katastrophe wäre.

Trabantenstädte gehören nicht ins Zentrum. Deshalb ist der Bebauungsplan für die "Neue Mitte" ein Wahnsinn.

Beschluss:

Ziel des neuen Bebauungsplanes ist die Schaffung einer Ortsmitte mit einem zentralen Platz, umgeben von attraktiven Einkaufsmöglichkeiten sowie Wohngebäuden, begrünten Freibereichen sowie verkehrsberuhigten Flächen. Die Ausweisung von kleinräumigeren bzw. relativ eng gefassten Bauräumen und die Zulassung von höhenmäßig gegliedertem Geschosswohnungsbau schafft die Grundlage für urbane Nutzungs- und Grünbereiche, welche zahlreiche Durchblicks- und Durchgangsmöglichkeiten und damit eine Vernetzung mit der sich anschließenden Bebauung ermöglichen. Durch die Festschreibung von unterschiedlichen Wandhöhen und Geschoszzahlen wird ein abwechslungsreiches, gegliedertes Ortsbild erreicht, welches zudem großzügige Freiräume für Belichtung, Belüftung und Besonnung sichert. Gleichzeitig hat sich auch noch der private Grünflächenanteil erhöht.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 17 |
| Nein-Stimmen: | 3 |

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplanentwurf i.d.F.v. 24.10.2013 mit den beschlossenen Änderungen. Für die Änderungen wird ein eingeschränktes Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 18 |
| Nein-Stimmen: | 2 |

Gemeinderat
24. Oktober 2013
Nr. 078/2013
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Bestellung des Wahlleiters und seines Stellvertreters zur Kommunalwahl am 16.03.2014

Sachverhalt:

Zum Kommunalwahl am 16.03.2014 ist nach Art. 5 Abs. 1 GLKrWG i.V.m. Ziffer 6.1 der GLKrWBek der Wahlleiter und dessen Stellvertreten zu bestimmen.

Es wird vorgeschlagen, dass Frau Evelyn Alteneder zum Wahlleiter und Frau Sabine Bauer zur Stellvertreterin bestimmt wird.

Beschluss:

Frau Evelyn Alteneder wird für die Kommunalwahl am 16.03.2013 zum Wahlleiter bestellt. Als Stellvertreterin wird Frau Sabine Bauer bestellt.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| anwesend: | 21 |
| Ja-Stimmen: | 21 |
| Nein-Stimmen: | 0 |