

NIEDERSCHRIFT

- Gremium:** Gemeinde Karlsfeld
Gemeinderat Nr. 012
- Sitzung am:** Donnerstag, 24. November 2011
- Sitzungsraum:** Rathaus, Großer Sitzungssaal
- Sitzungsbeginn:** 19:00 Uhr
- Sitzungsende:** 22:40 Uhr
-
- Status:** Öffentliche Sitzung

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der Gemeinderatssitzung vom 27.10.2011
2. Vollzug des § 21 Abs. 3 der Geschäftsordnung, Bekanntgabe der in den vorausgegangenen nichtöffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüsse
3. Änderung der Reihenfolge bzw. Vorziehen der Tagesordnungspunkte
TOP 5 Neuer Flächennutzungsplan Karlsfeld, Ausweisung von Gewerbeflächen im Bereich Hochstraße/Bajuwarenstraße
TOP 6 Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Gewerbegebiet Hochstraße/Bajuwarenstraße
4. Neuer Flächennutzungsplan Karlsfeld, Ausweisung von Gewerbeflächen im Bereich Hochstraße/Bajuwarenstraße
Änderungsbeschluss
5. Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Gewerbegebiet Hochstraße/ Bajuwarenstraße
Aufstellungsbeschluss
6. Antrag von Herrn Guldner auf Rücktritt vom Amt des Sportreferenten und Bestellung eines neuen Sportreferenten
7. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97B "östlich der Münchner Straße / Gartenstraße"
- Behandlung der während des Verfahrens nach § 3 Abs.2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss
8. Bestellung von Frau Karin Klement zur Standesbeamtin
9. Bekanntgaben und Anfragen

Gemeinderat
24. November 2011
Nr. 091/2011
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der Gemeinderatssitzung vom 27.10.2011

Beschluss:

Die Niederschrift der Gemeinderatssitzung vom 27.10.2011 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	23
Ja-Stimmen:	23
Nein-Stimmen:	0

Gemeinderat
24. November 2011
Nr. 092/2011
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Vollzug des § 21 Abs. 3 der Geschäftsordnung, Bekanntgabe der in den vorausgesetzten nichtöffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüsse

Sachverhalt:

Die in nichtöffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüsse gibt der erste Bürgermeister der Öffentlichkeit bekannt, sobald die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO, § 21 Abs. 3 Geschäftsordnung).

Bau- und Werkausschuss vom 19.10.2011:

Nr. 157/2011: Aufstellung eines Teilflächennutzungsplanes für Windkraftanlagen auf der Grundlage eines gemeinsamen Konzeptes der Landkreisgemeinden; Planungsauftrag Detailuntersuchung

Das Büro Brugger Landschaftsarchitekten, Aichach, wird beauftragt für das Gemeindegebiet Karlsfeld eine Detailuntersuchung im Hinblick auf mögliche Standorte für Windkraftanlagen vorzunehmen.

Nr. 158/2011: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 – ehem. Bayernwerkgelände; Planungsauftrag

Der Planungsauftrag für die Bebauungsplanänderung einschließlich integrierter Grünordnung des Bebauungsplanes Nr. 82, „ehem. Bayernwerkgelände“, wird an das Büro „Lauber + Zottmann Architekten GmbH“, München, vergeben.

Die Verwaltung wird beauftragt einen entsprechenden Vertrag auf der Grundlage der HOAI abzuschließen.

Gemeinderat
24. November 2011
Nr. 093/2011
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

**Änderung der Reihenfolge bzw. Vorziehen der Tagesordnungspunkte der Ladung
TOP 5 Neuer Flächennutzungsplan Karlsfeld, Ausweisung von Gewerbeflächen im
Bereich Hochstraße/Bajuwarenstraße
TOP 6 Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Gewerbegebiet Hochstraße/
Bajuwarenstraße**

Sachverhalt:

Der **1. Bgm** führte aus, dass er aufgrund der großen Zahl der Gäste die Tagesordnungspunkte Nr. 5 – Neuer Flächennutzungsplan Karlsfeld, Ausweisung von Gewerbeflächen im Bereich Hochstraße/Bajuwarenstraße und Nr. 6 – Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Gewerbegebiet Hochstraße/Bajuwarenstraße vorziehen möchte.

Beschluss:

Das Gremium ist mit diesem Vorschlag einverstanden.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	23
Ja-Stimmen:	23
Nein-Stimmen:	0

Gemeinderat
24. November 2011
Nr. 094/2011
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Neuer Flächennutzungsplan Karlsfeld, Ausweisung von Gewerbeflächen im Bereich Hochstraße/Bajuwarenstraße - Änderungsbeschluss

Sachverhalt:

Nach Vorberatung im Bauausschuss und Gemeinderat und Durchführung einer Informationsveranstaltung soll im Bereich Hochstraße Bajuwarenstraße eine Fläche im Neuen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt werden.

Im Rahmen der Planung ist auf einen ausreichenden Abstand zur vorhandenen bzw. geplanten Wohnbebauung und eine gute Ein- bzw. Durchgrünung des Gebietes zu achten. Mit dem Straßenbauamt ist Kontakt aufzunehmen mit dem Ziel eine direkte Anbindung an die St 2063 zu erreichen. Gleichzeitig ist die Zielsetzung keine Belastung der Hochstraße durch LKW-Verkehr zu gewährleisten.

In der Diskussion im Bauausschuss entwickelte sich die Überlegung zur Ausweisung einer „kleinen oder großen“ Variante, mit Abständen zur südlichen bestehenden bzw. geplanten Bebauung im westlichen Bereich von 90 m und im östlichen Bereich von 130 m bzw. 40 m. Der Bauausschuss hat sich in der Sitzung vom 09.11.2011 für die Variante „klein“ entschieden.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt im Bereich der Hochstraße / Bajuwarenstraße im Neuen Flächennutzungsplan Gewerbeflächen (Variante Klein) darzustellen.
Die Verwaltung wird beauftragt insgesamt für den Flächennutzungsplan eine nochmalige öffentliche Auslegung durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	23
Ja-Stimmen:	20
Nein-Stimmen:	3

Gemeinderat
24. November 2011
Nr. 095/2011
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

**Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Gewerbegebiet Hochstraße/
Bajuwarenstraße**
- Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Da die Gemeinde Karlsfeld beabsichtigt im Flächennutzungsplan für den Bereich Hochstraße/ Bajuwarenstraße ein Gewerbegebiet auszuweisen und die Ansiedlung der Firma Artdeco unterstützt werden soll muss hier konkretes Baurecht durch Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden.

Es bietet sich an für den gesamten Bereich der die Fl.Nrn 871, 871/1, 876, 877/1, 875/2, 742, 875/3, 888 und 883/3/T umfasst ein qualifizierter Bebauungsplan aufzustellen.

Die Regelungen des Bebauungsplanes sollten sich an den Festsetzungen für den Bereich des Gewerbegebietes Bebauungsplan Nr. 70 orientieren.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt für die Grundstücke Fl.Nrn 871, 871/1, 876, 877/1, 875/2, 742, 875/3, 888 und 883/3/T im Bereich der Hochstraße/Bajuwarenstraße einen qualifizierten Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet aufzustellen.

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

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	23
Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	3

Gemeinderat
24. November 2011
Nr. 096/2011
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag von Herrn Guldner auf Rücktritt vom Amt des Sportreferenten und Bestellung eines neuen Sportreferenten

Sachverhalt:

Der **1. Bürgermeister** berichtete, dass Herr Guldner gebeten hat, ihn von seinem Amt als Sportreferenten zu entbinden.

Gleichzeitig werden wir heute auch wieder einen neuen Sportreferenten/-in wählen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, Herrn Hans Guldner von seinem Amt als Sportreferenten zu entbinden.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	23
Ja-Stimmen:	23
Nein-Stimmen:	0

Neubestellung eines Sportreferenten

Die SPD-Fraktion wird gebeten, einen neuen Sportreferenten zu benennen.

Herr Pobel erklärte, nach interner Fraktionssitzung wird Frau Christine Kofler als neue Sportreferentin vorgeschlagen.

Frau Christine Kofler stellt sich zur Wahl.

Beschluss:

Frau Christine Kofler wird als Sportreferentin bestellt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	23
Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0

Gemeinderat
24. November 2011
Nr. 097/2011
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97B 'östlich der Münchner Straße / Gartenstraße'
- Behandlung der während des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten
Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld hat in öffentlicher Sitzung am 24.05.2007 und 25.02.2010 die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 97B beschlossen.

In der Zeit vom 21.09.2011 bis 24.10.2011 wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Anregungen haben vorgebracht:

- Regierung von Oberbayern, Schr. v. 26.09.2011
- Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange, Schr. v. 05.10.2011
- Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz, Schr. v. 21.09.2011
- Wasserwirtschaftsamt München, Schr. v. 21.10.2011
- Staatliches Bauamt Freising, Schr. v. 27.09.2011
- SWM Infrastruktur GmbH, Schr. v. 14.10.2011
- HBE, Handelsverband Bayern, Einzelhandel, Schr. v. 04.10.2011
- Karlsfelder Bürger, Schr. v. 20.10.2011
- Kanzlei Wagensonner, Luhmann, Breitfeld, Helm, für GEG, Schr. v. 24.10.2011

Keine Anregungen haben vorgebracht:

- Vermessungsamt Dachau, Schr. v. 21.10.2011
- IHK für München und Oberbayern, Schr. v. 18.10.2011
- Regionaler Planungsverband
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Landratsamt Dachau, Fachbereich Planerische Belange
- Landratsamt Dachau, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Dachau, Fachbereich Umweltrecht
- Landratsamt Dachau, Fachbereich Kreiseinrichtungen
- Landratsamt Dachau, Fachbereich Untere Denkmalschutzbehörde
- Landratsamt Dachau, Fachbereich Geoinformation
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Deutscher Gewerbeverband

- DB Energie GmbH, Bahnstromleitungen
- E.ON Netz GmbH
- E.ON Energie
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- Evangelisch-Lutherisches Pfarramt Karlsfeld
- Evangelisch-Lutherisches Kirchengemeindeamt
- Erzbischöfliches Ordinariat München, Pastorale Planungsstelle
- Katholisches Pfarramt St. Anna
- Kreisbrandrat im Landkreis Dachau
- Freiwillige Feuerwehr Karlsfeld

1. Regierung von Oberbayern als Höhere Landesplanungsbehörde,
Schreiben vom 26.09.2011

Zu dem Vorhaben ist bereits mit Schreiben vom 21.07.2010 Stellung genommen worden, und es wurden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Die Planungen stehen weiterhin den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Es wird allerdings ausdrücklich bedauert, dass keinerlei Aussagen hinsichtlich einer Erstellung der Gebäude, die in ihrer Energieeffizienz über den gesetzlich vorgeschriebenen Rahmen hinausgeht, getroffen werden sollen.

Beschluss:

Da die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht und die Gemeinde auch weiterhin aus der städtebaulichen Situation heraus keinen Anlass für eine Regelung zur Energieeffizienz sieht, sind Änderungen oder Ergänzungen der Planung durch die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern nicht veranlasst. Es wird darauf hingewiesen, dass für das Vorhaben im MK2 ein Anschluss an die Fernwärmeversorgung vorgesehen ist.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	0

2. Landratsamt Dachau, Schreiben vom 05.10.2011

-Fachbereich: Rechtliche Belange

2.1 Festsetzung B 2.1.1 (richtigerweise ist Ziffer B 2.1.2 gemeint)

Die Festsetzung sollte ggf. noch dahingehend ergänzt werden, dass „Wohnungen über den Bestandsschutz hinaus unzulässig sind“. (siehe hierzu auch den Gemeinderatsbeschluss vom 28.10.2010 zur Stellungnahme des LRA Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz, Teil b)

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die in der Sitzung des Gemeinderates am 28.10.2010 beschlossene Regelung der Festsetzung Ziffer B 2.1.2 zum Bestandsschutz von Wohnnutzungen im MK1 wurde nochmals einer Prüfung unterzogen und

in der Sitzung des Gemeinderates am 24.02.2011 dem Vorschlag von rechtlichen Beratung der Gemeinde folgend in der vorliegenden Form neu gefasst. Die Festsetzung regelt die Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Bestand eindeutig und sachgerecht. Erweiterungen der bestehenden Wohnnutzungen sind nur ausnahmsweise zulassungsfähig unter der Voraussetzung, dass die Regelungen zum Immissionsschutz eingehalten werden können. Eine Ergänzung der Festsetzung ist daher entbehrlich.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	20
Nein-Stimmen:	0

2.2 Festsetzung B 2.1.3

Es wurde nur eine Mindestverkaufsfläche festgesetzt. Es wird empfohlen, ggf. die maximale Verkaufsfläche auch zu begrenzen, um die Grenzen aufzuzeigen.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da es sich bei dem Bebauungsplangebiet insgesamt um ein Kerngebiet handelt, ist es hier nur möglich Anlagentypen festzusetzen. Dies ist auch entsprechend erfolgt. Im MK1 ist kleinflächiger Einzelhandel vorgesehen, im MK2 ist nur großflächiger Einzelhandel möglich. Insofern sind Differenzierungen getroffen. Weitergehende Regelungen bzgl. Festlegung einer Obergrenze für Verkaufsflächen wären nur in einem Sondergebiet möglich.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	16
Nein-Stimmen:	4

3. Landratsamt Dachau, Schreiben vom 05.10.2011

Fachbereich: Technischer Umweltschutz

Festsetzung B 2.1.1

Aufgrund der hohen Überschreitungen der Orientierungswerte der Norm 18005, verursacht durch den Kfz-Verkehr auf der B 304, von bis zu 13 dB(A) tags und 16 dB(A) nachts, sind ungesunde Wohnverhältnisse nicht auszuschließen. Somit ist das Plangebiet aus fachtechnischer Sicht zu Wohnzwecken nicht geeignet. Diesen Bedenken folgend wurde in den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in der neuen Planung für das MK 2 eine Wohnnutzung ausgeschlossen, für das MK 1 jedoch nicht. Es wird um Ausschluss von Wohnungen auch für das Kerngebiet MK 1 gebeten.

Beschluss

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im MK 1 können Wohnnutzungen nicht zur Gänze ausgeschlossen werden, da sie derzeit bereits vorhanden sind und demgemäß Bestandsschutz genießen. Die Festsetzung Ziffer B 2.1.2 regelt den erweiterten Bestandsschutz von Wohnnutzungen abschließend und sachgerecht. Auf die Begründung zum Bebauungsplan und die bereits gefassten Beschlüsse wird verwiesen. Als redaktionelle Ergänzung werden im Bereich des MK 1 auch sonstige Wohnungen als nicht zulässig aufgeführt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	20
Nein-Stimmen:	0

4. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 21.10.2011

4.1 Grundwasser

Die Erkundung des Grundwassers obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtwasser sichern muss. Es ist davon auszugehen, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss. Dafür ist vorab beim Landratsamt Dachau eine entsprechende, wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. Art. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) BayWG einzuholen. Es wird darüber hinaus gebeten, den Satz auf Seite 28 der Begründung mit Umweltbericht "Durch das vergleichsweise hoch anstehende Grundwasser, die dadurch bedingte geringe Filterstrecke und das geringe Filtervermögen des anstehenden Bodens besteht eine geringe bis mäßige Empfindlichkeit des Grundwasserkörpers gegenüber Schadstoffeinträgen" auf seine Sinnhaftigkeit zu überprüfen und ggf. abzuändern.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die im Plangebiet herrschende Grundwassersituation wird unter Ziffer C 2.8 und C 2.9 der Planzeichnung hingewiesen. Da der Vollzug der Bestimmungen des BayWG nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung ist, sind Änderungen oder Ergänzungen der Planung durch die in der Stellungnahme vorgetragene Sachverhalte nicht veranlasst. Der beanstandete Satz auf Seite 28 der Begründung enthält tatsächlich einen Widerspruch und wird folgendermaßen berichtigt: statt „eine geringe bis mäßige Empfindlichkeit“ muss es „eine mäßige bis hohe Empfindlichkeit“ heißen. Die Begründung wird entsprechend redaktionell geändert.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0

4.2 Altlastenverdachtsflächen

Ob im Bereich des Bebauungsplans Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), aufgeführt sind, für die ein Verdacht auf Altlasten oder

schädliche Bodenveränderungen besteht, ist bei der zuständigen Bodenschutzbehörde dem LRA Dachau zu erfragen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen.

Beschluss:

Das Altlastenkataster enthält für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Eintragungen. Da sich der übrige Inhalt der Stellungnahme nicht auf einen Regelungsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung bezieht, sondern auf eine allgemeingültige Rechtsbestimmung, die insbesondere den Bauvollzug betrifft, sind Änderungen oder Ergänzungen der Planung durch die Stellungnahme nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	0

5. Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 27.09.2011

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97 b bestehen seitens des Staatlichen Bauamts Freising sowohl aus Sicht des Fachbereichs Straßenbau, wie auch aus Sicht des Fachbereichs Hochbau keine Bedenken, wenn die Einwendungen der Stellungnahme vom 12.10.2010 beachtet werden. Insbesondere wird auf folgende Punkte hingewiesen:

Über den Anschluss der Erschließungsstraße hat die Kommune vor Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplans den Abschluss einer Vereinbarung beim Bauamt zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich. Einem Eingriff in die B 304 wird erst zugestimmt, wenn eine rechtsgültige Vereinbarung vorliegt. Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche und sonstige Änderungen, die im Zusammenhang mit dem neuen Bebauungsgebiet entstehen. Die Kommune hat der Straßenbauverwaltung die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten durch Zahlung eines einmaligen Ablösebetrages zu ersetzen.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgetragenen Sachverhalte sind keine Regelungsgegenstände der verbindlichen Bauleitplanung, so dass Änderungen oder Ergänzungen der Planung nicht veranlasst sind. Die Gemeinde Karlsfeld weist jedoch darauf hin, dass in Abstimmung mit dem Straßenbauamt die Planungen und Umgestaltung für den Umbau des Geh- und Radweges bzw. der Ampelanlage und der Abbiegespur erfolgen. In diesem Zuge ist beabsichtigt eine entsprechende Vereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt Freising zur Kostenübernahme zu schließen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0

Bäume dürfen nur mit einem Mindestabstand von 4,5 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden. Sämtliche Anpflanzungen bzw. Beseitigungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt vorzunehmen.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die geschilderten Sachverhalte beziehen sich auf den Bauvollzug. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	1

Aufgrund der gegenüber früheren Planungen geänderten Nutzungen des Gebietes, ist eine Aktualisierung des Verkehrsgutachtens des Ingenieurbüro Vössing vom 12.08.2010 erforderlich. Sollten sich gegenüber dem bisherigen Gutachten hinsichtlich Leistungsfähigkeit der Verkehrsqualität Verschlechterungen ergeben, so ist das Maß der baulichen Nutzung, um Verschlechterungen zu vermeiden, zu reduzieren.

Beschluss:

Da sich gegenüber den Planungen aus dem Verfahrensschritt nach § 4 Abs.1 BauGB bzgl. der möglichen Größe der Bebauung bzw. bzgl. der Art der möglichen Nutzungen keine Änderungen ergeben haben ist es aus Sicht der Gemeinde Karlsfeld nicht erforderlich ein erneutes Verkehrsgutachten erstellen zu lassen. Auch im Hinblick auf den angrenzenden

Bebauungsplan Nr. 83a, der seit Februar 2009 rechtskräftig ist haben sich keine Änderungen ergeben, die Einfluss auf die Gesamtsituation hätten. Auf der Grundlage der vorliegenden Gutachten wird zurzeit in Abstimmung mit dem Straßenbauamt die Straßenplanung erarbeitet.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	1

6. SWM Infrastruktur GmbH, Schreiben vom 14.10.2011

Die Erneuerung der Erdgas-Hochdruckleitung in der Münchner Straße erfolgt im November / Dezember 2011 sowie voraussichtlich im April / Mai 2012. Termine sind mit der Gemeinde

Karlsfeld, dem Staatlichen Bauamt u. a. abgestimmt. Im Übrigen behält die mit Schreiben vom 26.07.2010 abgegebene Stellungnahme weiterhin Gültigkeit.

Beschluss:

Auf die zum Schreiben vom 26.07.2010 gefassten Beschlüsse wird verwiesen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0

7. Handelsverband Bayern, Der Einzelhandel, Schreiben vom 04.10.2011

Da sich keine Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben haben, wird auf die Stellungnahme vom 12.08.2010 verwiesen.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die zum Schreiben vom 12.08.2010 gefassten Beschlüsse wird verwiesen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0

8. Karlsfelder Bürger, Schr. v. 20.10.2011

Es wird Widerspruch gegen die veröffentlichten Entwürfe der Bebauungspläne Nr. 97A und 97B eingelegt.

Die vorgelegten Entwürfe der Bebauungspläne verstoßen gegen die Beschlüsse der Gemeinderatssitzung zur Luftreinhaltung vom 31.07.2008. Dort wird ausgeführt:

Im Rahmen der städtebaulichen Planungen entlang der Münchner Straße sollen folgende Zielvorstellungen entwickelt werden:

- Abrücken der Neubebauung an der B 304, so dass eine doppelseitige Allee auf beiden Straßenseiten entstehen kann.
- Querende Grünvernetzung über die B 304 sowie Vernetzung der großen Grünzüge „Karlsfelder See – Waldschwaigsee“
- Sofern durch Schallschutzanforderungen keine anderen Notwendigkeiten bestehen, soll eine möglichst offen Bauweise mit dazwischen liegenden Grünstrukturen realisiert werden.

In den Planungsunterlagen für die beiden o.g. Bebauungspläne ist die Vorbelastung der Luft entlang der Münchner Straße nicht ausreichend berücksichtigt.

Aufgrund der bereits vor Jahren festgestellten Grenzwertüberschreitungen an NOx und Feinstaub im Gemeindebereich an der B 304 widerspricht die geplante Bebauung dem bereits

veröffentlichen Entwurf des Luftreinhalteplanes (3. Fortschreibung unter Beteiligung des Umlandes) und den Protokollen der Immissionsmessungen an der Münchner Straße. Es ist daher zu befürchten, dass das bereits vorhandene Überschreitungsgebiet durch die zusätzliche Bebauung erheblich vergrößert wird.

Beschluss:

Im Rahmen der 3. Fortschreibung des Luftreinhalteplans München "Kooperation für gute Luft" hat sich die Gemeinde Karlsfeld auf freiwilliger Basis mit Ideen und Vorschlägen im eigenen kommunalen Bereich beteiligt. Im Rahmen der Gemeinderatssitzung am 29.09.2011 hat sich das Gremium dafür ausgesprochen den bestehenden Maßnahmenkatalog für Karlsfeld beizubehalten.

Aus städtebaulichen Gründen wie auch in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt hat sich die Gemeinde Karlsfeld jedoch dafür entschieden entlang der Münchner Straße in dem Bereich zwischen Gartenstraße und Krenmoosstraße eine die Straße begleitende Bebauung festzulegen durch Festsetzung einer Baulinie. Die Münchner Straße soll in diesem Bereich räumlich baulich gefasst werden. Eine doppelreihige Allee ist aufgrund der Vielzahl an Sparten die sich zwischen Bebauung und Münchner Straße befinden nicht möglich. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Planung seitens des Technischen Umweltschutzes empfohlen eine möglichst geschlossene Bebauung entlang der Münchner Straße vorzusehen zum Schutz der hinterliegenden Bebauung vor dem Verkehrslärm der B 304.

Es ist unstrittig, dass durch die Vorhaben entlang der Münchner Straße die Verkehrszahlen in diesem Bereich zunehmen werden, es handelt sich im Vergleich der Gesamtbelastung jedoch nur um einen geringen prozentualen Zuwachs. Dieser kann nach Auffassung der Gemeinde vernachlässigt werden, insbesondere im Hinblick darauf dass die Gemeinde Karlsfeld einige der anvisierten Maßnahmen, wie z.B. Inbetriebnahme des Biomasseheizkraftwerkes oder Solaranlagen auf gemeindliche Dächer umgesetzt hat, die zu einer Verbesserung der Gesamtsituation in der Gemeinde Karlsfeld beitragen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	4

9. Kanzlei Wagensonner, Luhmann, Breitfeld Helm, Rechtsanwälte für GEG Grundstücksentwicklungs GmbH, Hamburg, Schreiben vom 24.10.2011

Den Mitgliedern des Gemeinderates liegt die komplette Stellungnahme in Kopie vor. An dieser Stelle wird der Inhalt des Schreibens zusammengefasst.

A)

Die GEG lässt vortragen, dass sie Eigentümerin des Grundstücks FlNr. 727/4 ist, welches in unmittelbarer Nähe des Plangebiets gelegen ist und durch rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 83 a "Neue Mitte Karlsfeld" überplant ist.

Sie trägt vor, dass ihr der Bebauungsplan Nr. 83 a es ermögliche, eine Geschossfläche von insgesamt 29.300 m² in den vier Kerngebieten zu realisieren. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans gliedere sich dies in 7.500 m² Wohnnutzung und 21.800 m² Einzelhandel und Gewerbe auf.

Gegen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 97 b trägt sie folgendes vor:

Die Planung sei nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, da sie im Widerspruch zum Konzept des Bebauungsplans Nr. 83 a stehe. Sie geht insbesondere darauf ein, dass nach den Zielvorstellungen der Gemeinde Karlsfeld die Bebauungspläne Nr. 97 a und 97 b in einem engen sachlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 83 a „Neue Mitte Karlsfeld“ stehen und sich die Bebauungspläne hinsichtlich der zugelassenen Nutzungen inhaltlich ergänzen sollen.

Gegen diese Zielvorstellung der Gemeinde wendet sich der maßgebliche Vortrag der GEG. Sie trägt vor, die Nutzungen im Bebauungsplan 97 a würden die Zentrumsschutzfunktion der Neuen Mitte nicht ergänzen, sondern deren Realisierung verhindern. Sie befürchtet, dass im Bereich des Bebauungsplans 97 a ein eigenes Zentrum entstehen könnte, welches der Neuen Mitte Konkurrenz macht.

Beschluss:

Dem ist zunächst entgegenzuhalten, dass die angesprochenen Befürchtungen, es könne ein Zentrum durch die Nutzungen im Bebauungsplan Nr. 97 b entstehen, welches zum geplanten Zentrum in der Neuen Mitte treten kann, einzig und allein auf Behauptungen beruhen, die nicht belegt sind.

Zutreffend ist, dass im Plangebiet nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Einzelhandelsbetriebe in größerem Umfang zulässig sind.

Im MK1, welches aufgrund der vorhandenen teils sehr guten Bausubstanz nur ein langsames Entwicklungspotential aufweist sind jedoch nur Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von unter 1.200 m² zulässig. Das im MK 1 enthaltene Potential wird voraussichtlich nur sukzessive auf den Markt kommen, weshalb hier die Befürchtung, dass sämtliche Flächen unmittelbar in Konkurrenz zur Neuen Mitte treten werden, als unwahrscheinlich eingestuft werden kann. Aufgrund des Zuschnitts des Gebietes und der vorhanden Nutzungen sowie der Tatsache, dass nur Einzelhandelsbetriebe mit einer

Geschossfläche von unter 1.200 m² zulässig sind, ist das Gebiet ohne weiteres in die Einzelhandelskonzeption der Gemeinde Karlsfeld einzuordnen. Dies gilt selbst dann, wenn sich in dem Gebiet ein Einkaufszentrum ansiedeln würde. Das Gebiet ist im FNP seit dem Jahr 2000 als Kerngebiet dargestellt. Nach dem Planungskonzept der Gemeinde Karlsfeld und der Untersuchung der CIMA, die in der Begründung auszugsweise dargestellt ist, handelt es sich bei der Fläche des MK1 um eine mögliche Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs. Somit entspricht die Planung dem Konzept der Gemeinde Karlsfeld.

Im MK2 sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mindestens 800 m² zulässig. Die Sortimente Arzneimittel, orthopädische, optische und medizinische Produkte, Blumen, Drogeriewaren, Parfüm und Kosmetika, Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren und Naturkost, Bücher, Papier- und Schreibwaren, Haus- und Heimtextilien, Hausrat, Kurzwaren, Musikalienhandel, Schmuck und Silberwaren und erotisch sexuelle Angebote wurden ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss dieser Sortimente verfolgt die Gemeinde das Ziel, Einzelhandelsnutzungen anzusiedeln, die mit den Nutzungen der geplanten Neuen Mitte nicht in Widerspruch stehen sondern diese ergänzen. Durch die Beschränkung auf Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² soll bewirkt werden, dass keine Konkurrenz zu dem möglichen Zuschnitt von kleineren und mittleren Einzelhandelsbetrieben mit hochwertigem Angebot in der neuen Mitte entsteht.

Soweit die GEG weiter anführt, dass es sich bei der Planung zum Bebauungsplan 97 b um eine nachgeschobene Teilplanung zum Bebauungsplan 83 a handelt, ist dem zu widersprechen.

Bei der Planung zum Bebauungsplan 97 b handelt es sich um eine eigenständige Planung, die für sich allein funktionsfähig ist. Die Planung ist nicht auf die Realisierung der Nutzungen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 83 a angewiesen, genauso wie die Realisierung des Bebauungsplans nicht von den Nutzungen im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans abhängt. Allein die Tatsache, dass die Einzelhandelssortimente an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan 83 a angepasst wurden bedeutet nicht, dass eine unzulässige Teilplanung vorliegt, sondern nur, dass eine neue Planung an eine bereits bestehende Planung angepasst wird. Hier missversteht die GEG die Intension der Gemeinde Karlsfeld, an dieser Stelle spezialisierte Nutzungen zu schaffen, die insgesamt die Attraktivität des Gebietes stärken sollen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	2

B)

Weiter wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Planung um eine so genannte Vorratsplanung handele, da für das angestrebte Baurecht kein konkreter Bedarf bestehe. Dies begründet die GEG damit, dass in der näheren Umgebung, insbesondere in den Bebauungsplänen 93 und 90 a bereits erhebliches Baurecht für Einzelhandelsnutzungen geschaffen wurde und auch im Bebauungsplan Nr. 97 a erhebliches Baurecht für Einzelhandelsnutzungen geschaffen werde.

Beschluss:

Bei der vorliegenden Planung zum Bebauungsplan Nr. 97 b handelt es sich um keine Vorratsplanung, da eine konkrete Nachfrage für die Nutzungen MK2 besteht. Darüber hinaus wurde der Zulässigkeitskatalog im MK1 und MK2 so weit gefasst, dass eine Vielzahl von unterschiedlichen Nutzungen zulässig sind. Dies betrifft neben Einzelhandelsnutzungen eben auch Geschäfts-, Büro- und Dienstleistungsbetriebe. Somit ist nicht davon auszugehen, dass die Nutzung überhaupt nicht realisiert werden kann.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	0

C)

Die GEG trägt vor, die Festsetzungen seien verfassungswidrig, da die Nutzbarkeit ihres Grundstücks aufgrund des nun im Plangebiet Nr. 97 b ausgewiesenen Flächenüberangebots und der dadurch zu erwartenden Kannibalisierung im nachfolgenden Leerstand unverhältnismäßig eingeschränkt wird.

Beschluss:

Der Gemeinde Karlsfeld ist es durchaus bewusst, dass die Zulassung von weiteren Einzelhandelsflächen, gerade wenn es sich wie hier um erhebliche Flächen für Einzelhandel handelt, neben bereits geplanten, aber noch nicht realisierten Einzelhandelsflächen unter bestimmten Voraussetzungen Erschwernisse für das geplante, aber noch nicht realisierte Gebiet mit sich bringen kann. Neben der Möglichkeit der Erschwernisse können jedoch auch positive Aspekte auftreten, indem sich die jeweiligen Nutzungen bzw. Konzepte ergänzen.

Es darf festgehalten werden, dass der Bebauungsplan Nr. 83 a bereits seit über zwei Jahren rechtskräftig ist, eine Realisierung des Gebietes trotz Aushub der Baugrube jedoch nicht weiter vorangeschritten ist. Dies alles fand zu einer Zeit statt, in der die Überplanung der Bebauungsplangebiete 97 a und 97 b noch nicht im Raum stand. Die Behauptung, dass die Realisierung der Neuen Mitte jetzt erst wegen der vorliegenden Planung zurückgestellt wird erscheint daher als nicht stichhaltig.

Sehr wohl bekannt war der GEG zum Zeitpunkt des Erwerbs des Grundstücks Fl.Nr. 727/4, dass im Flächennutzungsplan der Gemeinde für das Plangebiet des Bebauungsplanes 97b ein Kerngebiet dargestellt war.

Die Festsetzungen für Einzelhandelsbetriebe im Bereich der Neuen Mitte weisen einen sehr hohen Grad an Flexibilität aus, da eine Sortimentsbegrenzung nicht vorgenommen wurde. Somit hat es die GEG selbst in der Hand, wie sie das Konzept für das Bebauungsplangebiet Neue Mitte ausgestaltet und hat damit auch die Möglichkeit, sich an die Rahmenbedingungen, die jetzt durch die nachfolgenden Bebauungsplanverfahren, insbesondere den Bebauungsplan Nr. 97 b ergeben, anzupassen. Diese Flexibilität wird ihr durch den Bebauungsplan auch nicht genommen. Ggf. vorhandene Einschränkungen bei der Aufstellung eines Konzeptes zur Vermarktung der Flächen im Bereich des Bebauungsplans Neue Mitte werden allerdings für angemessen erachtet. Die Gemeinde Karlsfeld ist insoweit auch nicht zum Konkurrenten bzw. Konzeptschutz berufen. Dass durch die zulässigen Nutzungen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 97 b eine Kannibalisierung im Wettbewerb eintritt, wie es die GEG meint, wird jedoch als äußerst unwahrscheinlich erachtet.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0

D)

Weiter trägt die GEG vor, dass die mit der Planung aufgeworfenen Lärmkonflikte weder gelöst noch überhaupt eingehend untersucht wurden. Hingewiesen wird auf den Straßenverkehrslärm auf der B 304, der sich durch die Realisierung der Planung erhöhen wird. Neben der Erhöhung des Verkehrs und des damit verbundenen Verkehrslärms befürchtet die GEG auch eine Verschlechterung der straßenmäßigen Anbindung ihres Grundstücks.

Beschluss:

Die Bundesstraße B 304 ist auch zur Aufnahme von überörtlichem Verkehr bestimmt. Durch die Planung verändert sich der Verkehrslärm nicht so signifikant, dass nach Nr. 7.4 Abs. 2 der TA-Lärm von einer wesentlichen Verkehrslärmmehrung auszugehen ist. Dies ergibt sich bereits aus dem geringen prozentualen Zuwachs des Verkehrs. Dies betrifft auch die Verkehrsbelastung auf der zukünftigen Pfarrer-Mühlhauser-Straße.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	20
Nein-Stimmen:	2

Beschluss:
Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan i.d.F.v. 24.11.2011 mit den erforderlichen redaktionellen Änderungen als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	5

Gemeinderat
24. November 2011
Nr. 098/2011
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Bestellung von Frau Karin Klement zur Standesbeamtin

Sachverhalt:

Frau Klement besucht seit 2009 den Angestelltenlehrgang II bei der BVS in München und konnte sich somit Kenntnisse in der Verwaltungsausbildung aneignen. Derzeit absolviert sie die Abschlussprüfung, mit deren Ergebnis allerdings erst Ende Februar 2012 zu rechnen ist. Der für die Erteilung der Ausnahmegenehmigung ebenso notwendige Einführungslehrgang der Fachakademie für Standesbeamte in Bad Salzschlirf wurde bereits 2006 von ihr besucht. Seit dieser Zeit arbeitet Frau Klement im Standesamt Karlsfeld mit.

Aufgrund der nunmehr langjährigen Tätigkeit von Frau Klement im Standesamt konnte sie sich die erforderlichen Fachkenntnisse in diesem Bereich aneignen.

Das Landratsamt Dachau als zuständige untere Aufsichtsbehörde (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 PStVollzV i. V. m. Art. 3 AGPStG) erteilt hiermit nach § 2 PStVollzV die Ausnahme von den Erfordernissen des § 2 Abs. 1 Nr. 1 PStVollzV.

Beschluss:

Frau Karin Klement wird ab 01.12.2011 zur Standesbeamtin auf jederzeitigen Widerruf bestellt und von der Eignungsvoraussetzung befreit.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0