

NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 002

Sitzung am: Mittwoch, 6. Februar 2019

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 18:31 Uhr

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 23. Januar 2019
2. Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 106 "nördlich der Bayernwerkstraße"
Fl.Nrn. 1042, 1023/23, 1042/2, 1023/40, 1042/3, 1041 T, 1023/39
Gemarkung Karlsfeld
 - Behandlung der während des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
 - Beschluss über die erneute Auslegung
3. Widmung der öffentlichen Straßen und Wege im Bereich des Bebauungsplans Nr. 90a
4. Widmung der Straßen und Wege im Bereich des Bebauungsplans Nr. 93
5. Bekanntgaben und Anfragen

Bau- und Werkausschuss
6. Februar 2019
Nr. 011/2019
Status: öffentlich

Niederschriftauszug

**Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung
vom 23. Januar 2019**

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 23. Januar 2019 wird
genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 0242.212

Bau- und Werkausschuss
6. Februar 2019
Nr. 012/2019
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 106 "nördlich der Bayernwerkstraße" Fl.Nrn. 1042, 1023/23, 1042/2, 1023/40, 1042/3, 1041 T, 1023/39 Gemarkung Karlsfeld
- Behandlung der während des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- Beschluss über die erneute Auslegung

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat am 29.09.2016 (Nr. 69/2016) die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der nördlichen Bayernwerkstraße beschlossen und das weitere Verfahren auf den Bauausschuss übertragen.

In der Sitzung des Gemeinderates am 18.02.2016 (Nr. 10/2016) wurde beschlossen, das gemeindliche Grundstück der MARO Genossenschaft zu überlassen.

In der Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 12.12.2018 wurde die Planfassung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Da das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt wird, wurde direkt die förmliche Beteiligung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB fand in der Zeit vom 21.12.2018 bis 25.01.2019 statt.

Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen ist nun zu entscheiden.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht werden:

- Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Schreiben vom 21.12.2018
- Große Kreisstadt Dachau, E-Mail vom 02.01.2019
- TenneT TSO GmbH, E-Mail vom 07.01.2019
- Regionaler Planungsverband München, E-Mail vom 09.01.2019
- Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 08.01.2019
- Gemeinde Bergkirchen, Schreiben vom 18.01.2019
- Deutsche Flugsicherung GmbH, Schreiben vom 17.01.2019
- SWM Infrastruktur Region GmbH, Schreiben vom 22.01.2019
- Erzbischöfliches Ordinariat München, Schreiben vom 22.01.2019
- Landeshauptstadt München, Schreiben vom 23.01.2019
- Kabel Deutschland Service GmbH, E-Mail vom 25.01.2019
- Handwerkskammer für München und Oberbayern; Schreiben vom 25.01.2019
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH, E-Mail vom 25.01.2019

Folgende Behörden haben eine Stellungnahme vorgebracht:

- **Regierung von Oberbayern, E-Mail vom 07.01.2019**

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Vorhaben

Die Gemeinde Karlsfeld beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohnbebauung mit Geschosswohnungsbau (Mehrgenerationenhaus) und Reihenhäusern zu schaffen. Das Plangebiet (ca. 9,1 ha) liegt am nördlichen Ortsrand des westlich der Bahnlinie gelegenen Siedlungsteiles von Karlsfeld und ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Es ist bereits teilweise bebaut und grenzt unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an.

Bewertung

Das Plangebiet liegt in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich. Dieser Problematik soll über Auffüllungen sowie einer nahegelegenen Kompensation des dadurch verlorengegangenen Retentionsraumes entgegnet werden. Dabei ist gem. LEP 7.2.5 (G) zu berücksichtigen, dass die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert werden soll, sowie dass Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden sollen, um die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich zu verringern. Eine entsprechende Abstimmung der Planungen mit der Fachbehörde ist dringend zu empfehlen.

Bei entsprechender Berücksichtigung dieses Punktes stehen die Planungen den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegen.

Beschluss:

Die Abstimmung der Hochwasser-Problematik erfolgte wie vorgeschlagen mit der Fachbehörde Wasserwirtschaftsamt sowie dem Fachbereich Umweltrecht am Landratsamt Dachau.

Im Hochwasserschutzkonzept, das die Grundlage für das Konzept des Bebauungsplans bildet, wurde die Einhaltung der Forderungen aus dem Landesentwicklungsprogramm sichergestellt.

Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind insoweit nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

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

- **Landratsamt Dachau, Brandschutzdienststelle,
Schreiben vom 03.01.2019**

Gegen die geplante Maßnahme bestehen keine Einwände.
Wir bitten bei den konkreten Bebauungsplanverfahren weiterhin die Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

Löschwasserversorgung

Rechtliche Vorgaben:

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

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

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

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

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

Hinweis

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

Die Brandschutzdienststelle geht immer vom Objektschutz aus! Bei einem reinen Wohngebiet ohne besondere Gefahren wie Tiefgaragen usw. reichen auch hier die 48 m³/h über 2 h.

Generell ist jedoch anzumerken, dass der Löschwasserbedarf für jedes Bauobjekt im Einzelfall zu prüfen ist!

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

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

- **Landratsamt Dachau, Fachbereich Geoinformation,
Schreiben vom 03.01.2019**

Zur Plandarstellung:

Die in der Flurkarte enthaltenen Flurstücksgrenzen (1042/3) und Flurstücksbezeichnungen (1041; 1042/3; 1023/40) sind vollständig in die Planunterlage aufzunehmen. Entsprechende Streichungen der Flurstücksgrenzen (ehemals angedachter Wendehammer auf Flst. 1042/3) bitten wir in der Planunterlage zu dokumentieren, siehe Abb. 1 auf Seite 2.

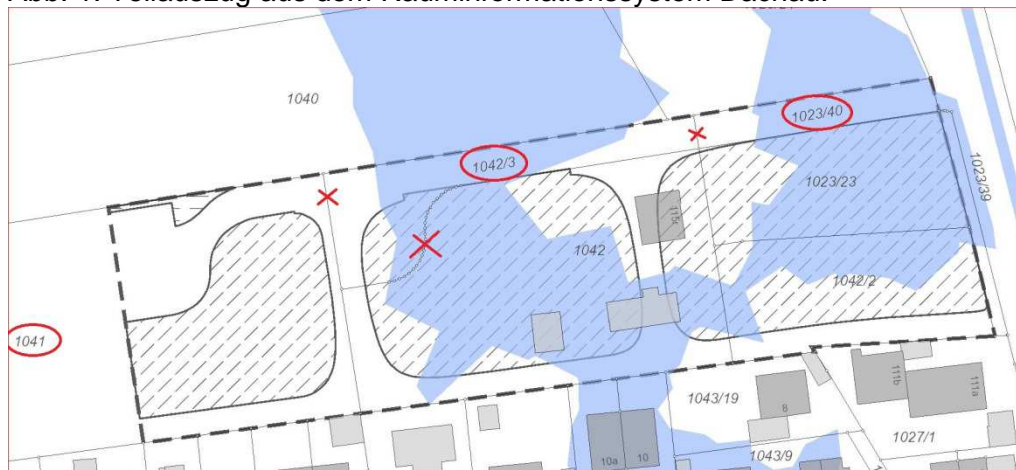
Die farbliche Darstellung der Höhenkote Urgelände (schwarz) und Höhenkote Planung (rot) bitten wir zu überprüfen.

Eine Auswertung der Digitalen Geländemodell Daten „DGM5“ ergab, dass die Bereiche WA 1, WA 2 und WA 3 ein natürliches Geländeniveau zw. 492,5 u. 492,9 üNN aufweisen.

Wir bitten die Festsetzung des Geländeniveaus von 493,50 üNN in der Farbe Rot gemäß der farblichen Differenzierung auf Seite 7 im Satzungstext zu dokumentieren.

Auf eine maßstabshaltige Druckausgabe bitten wir künftig zu achten. Da die Pläne häufig unmaßstäblich vergrößert oder verkleinert werden bitten wir um die Darstellung einer Maßstabsleiste.

Abb. 1: Teilauszug aus dem Rauminformationssystem Dachau:



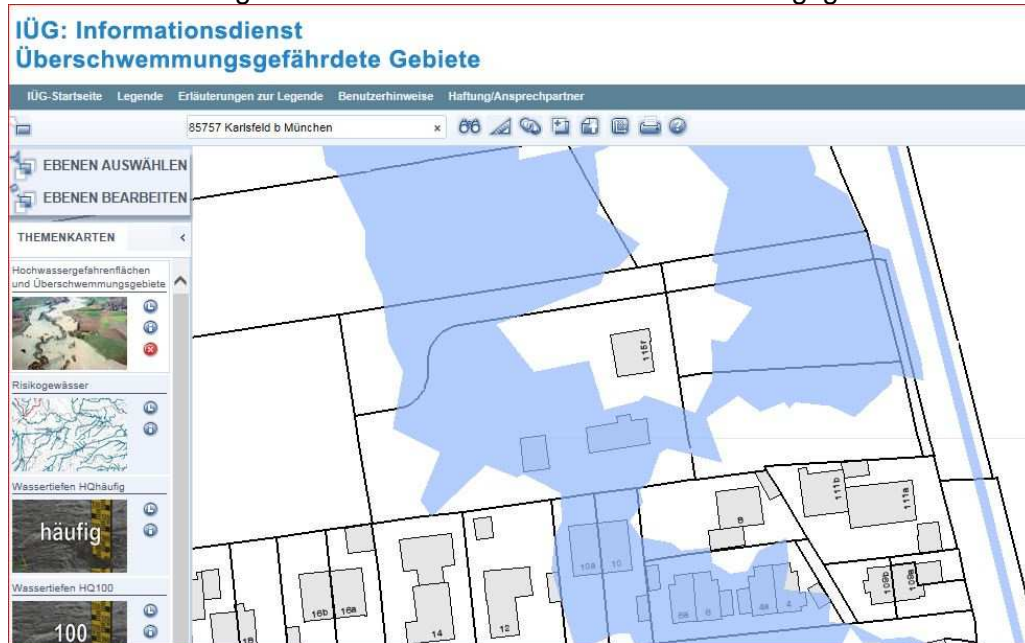
Basiskarte: Digitale Flurkarte (ALKIS) © 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung
überlagert mit

Geofachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt u. Landratsamt Dachau

Zur Begründung:

Als Hintergrundkarte empfehlen wir in der Abbildung unter Punkt 3.2 anstatt der Digitalen Ortskarte die Parzellarkarte zu verwenden, siehe Abb. 2. als Muster:

Abb. 2: Teilauszug aus Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete:



Basiskarte: Parzellarkarte © 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung
Geofachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt

Beschluss:

Die Flurstücksbezeichnungen werden in der Plandarstellung ergänzt. Die Flurstücksgrenzen der Fl.Nr. 1042/3 werden ebenfalls ergänzt und hinweislich als „aufzuheben“ gekennzeichnet.

Die Farbgebung der Höhenkoten Urgelände und Planung in den textlichen Hinweisen sowie der Planzeichnung ist korrekt. Um Missverständnisse zu vermeiden soll das gemäß A 3.4 festgesetzte Geländenniveau über Normalnull ebenfalls in roter Farbe dargestellt werden.

Die Planzeichnung wird um eine Maßstabsleiste ergänzt.

Die Abbildung unter Punkt 3.2 der Begründung wird gemäß der Empfehlung des Landratsamts geändert.

Abstimmungsergebnis:

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

- **Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange,
Schreiben vom 08.01.2019**

Die Festsetzung 5.1 für SD stimmt mit den Angaben in den Nutzungsschablonen nicht überein. Um Prüfung und Korrektur wird gebeten.

Auch bei einem Verfahren gem. § 13 b BauGB ist die Bodenschutzklausel gem. § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu beachten und besonders zu begründen.

Im aktuellen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan sind das WA1 und das östliche WA2 als Wohnbaufläche dargestellt. Das westliche WA2 ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Inanspruchnahme der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche ist besonders zu begründen (§ 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB). Insbesondere unter dem Aspekt, dass im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan noch ausreichend ausgewiesene unbebaute Wohnbauflächen vorhanden sind.

Abwägung:

Die in der Planzeichnung angegebenen Dachneigungen sind korrekt. Es erfolgt eine Korrektur der textlichen Festsetzungen.

Die Begründung wird ergänzt um Ausführungen, dass Möglichkeiten zur Innenentwicklung derzeit nicht bestehen und dass andere im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellte Gebiete derzeit nicht entwickelt werden können, da sie sich zum ganz überwiegenden Teil nicht im Eigentum der Gemeinde befinden. Davon abgesehen handelt es sich bei diesen Gebieten allesamt um größere Flächen, eine maßvolle Bebauung mit dem Hauptaugenmerk auf Schaffung von sozial- und familiengerechtem Mehrgenerationenwohnen wie vorliegend bietet sich dort nicht in erster Linie an. Zudem wird in der Begründung ausgeführt, dass die Inanspruchnahme von Flächen über das bisher im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Gebiet nur aufgrund der Schaffung von Hochwasser-Abflussbereichen nötig wird. Eine Erhöhung des Bauvolumens gegenüber dem ursprünglichen Entwurf findet jedoch nicht statt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Gemäß Abwägung erfolgt eine Korrektur der textlichen Festsetzungen sowie eine Ergänzung der Begründung.

Abstimmungsergebnis:

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

- **Landratsamt Dachau, Fachbereich Umweltrecht,
Schreiben vom 07.01.2019**

Das Wasserwirtschaftsamt München ist am Verfahren zu beteiligen.

Beschluss:

Das Wasserwirtschaftsamt wurde am Verfahren beteiligt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

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

- **Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz,
Schreiben vom 09.01.2019**

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm ausgehend von der östlich gelegenen Bahnlinie und der ebenso östlich gelegenen Bayernwerkstraße ein. Die Verkehrslärmimmissionen und mögliche einwirkende Erschütterungen wurden in der schall- und erschütterungstechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Nr. 5793.1/2017-FB, vom 07.08.2017 prognostiziert.

Demnach werden im geplanten allgemeinen Wohngebiet insbesondere nachts sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 von 55/45 dB(A) tags/nachts als auch die Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59/49 dB(A) tags/nachts an allen Plangebäuden nahezu an allen Fassadenseiten z.T. erheblich überschritten. Die Festsetzungen in Ziff. 11.1 und 11.2 enthalten deshalb Schallschutzmaßnahmen.

Die schall- und erschütterungstechnische Untersuchung entspricht jedoch nicht den aktuellen Planunterlagen. Darüber hinaus sind die getroffenen Festsetzungen aus fachlicher Sicht nicht ausreichend. Aus diesen Gründen empfehlen wir, die Planung samt Festsetzungen in den nachfolgenden Punkten nachzubessern und die schall- und erschütterungstechnische Untersuchung ggf. zu aktualisieren und zu konkretisieren.

1. Lärmschutztechnisch optimierte Planung

Aufgrund der sehr hohen Lärmbelastung nachts, der das Plangebiet ausgesetzt ist, ist aus fachlicher Sicht darauf zu achten, dass geeignete geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden, z.B. auf den lärmabgewandten Seiten oder in lärmberuhigten Innenhöfen. Diese wurden in der schall- und erschütterungstechnischen Untersuchung berücksichtigt und prognostiziert, sind aber im vorliegenden Entwurf nicht festgesetzt. Aus den vorgenannten Gründen empfehlen wir dringend die Planung lärmtechnisch zu optimieren, um zumindest in jeder Wohneinheit eine lärmberuhigte Fassade möglichst mit Außenwohnbereich zu schaffen.

2. Aktualisierung der schall- und erschütterungstechnische Untersuchung

Die schall- und erschütterungstechnische Untersuchung entspricht nicht den vorliegenden Planunterlagen.

In der schall- und erschütterungstechnischen Untersuchung vom 07.08.2017 wurden an der Ostfassade des östlichen Gebäudeblocks keine Immissionsorte berechnet, während die aktuelle Planung in der Fassung vom 18.12.2018 an der Ostfassade eine zulässige Wandhöhe von 9,5 m für ein Wohngebäude vorsieht. Auch die abschirmende Wirkung durch die vorgelagerten Garagen mit einer Wandhöhe von maximal 4,5 m ist allenfalls für das Erdgeschoss zielführend.

Die Untersuchung ist entsprechend der aktuellen – ggf. lärmschutztechnisch optimierten Planung - anzupassen und zu berichtigen.

Wir weisen darauf hin, dass mit der Änderung/Korrektur der schall- und erschütterungstechnischen Untersuchung auch Änderungen/Korrekturen in den gesamten Planunterlagen (Festsetzungen, Hinweise und Begründung) verbunden und damit erforderlich sind.

3. Ergänzung der Festsetzung für passive und bauliche Schallschutzmaßnahmen

Aus fachlicher Sicht ist darauf zu achten, dass im Inneren der Wohngebäude angemessener Lärmschutz gewährleistet ist. Hierfür dürfen Innenpegel von 40 dB(A) in Wohnräumen und 30 dB(A) in Schlafräumen nicht überschritten werden.

Zudem ist bei Belüftungseinrichtungen auf ausreichende Luftwechselraten zu achten. Die Belüftungseinrichtungen dürfen darüber hinaus selbst keinen immissionswirksamen Lärmbeitrag liefern.

Die im Planentwurf genannte Festsetzung 11.2 ist aus fachlicher Sicht deshalb folgendermaßen zu ergänzen:

Durch diese Maßnahmen ist sicherzustellen, dass in Schlaf- und Kinderzimmern im Innenraum 30 dB(A) nachts und in Wohnräumen im Innenraum 40 dB(A) tags nicht überschritten werden.

Für bauliche Maßnahmen gilt dies bei teilgeöffnetem Fenster.

Bei kontrollierten Belüftungseinrichtungen muss eine ausreichende Luftwechselrate sichergestellt werden. Belüftungseinrichtungen dürfen selbst keinen immissionswirksamen Beitrag liefern und müssen beim Nachweis des erforderlichen Schalldämmmaßes der Außenbauteile mitberücksichtigt werden.

4. Konkretisierung der Festsetzung für passive und bauliche Schallschutzmaßnahmen

Mit den Festsetzungen von

- a. baulichen Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Hafencity-Fenster, kalte Wintergärten, Schiebeläden oder Prallscheiben an Fassaden mit Beurteilungspegeln von mehr als 59/49 dB(A) tags/nachts und von
- b. Schallschutzfenstern in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung an Fassaden mit Beurteilungspegeln bis zu 59/49 dB(A) tags/nachts, an denen die Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags/nachts überschritten werden,

besteht grundsätzlich Einverständnis.

Wir empfehlen jedoch, die Fassaden nach der Aktualisierung der Untersuchung, entsprechend der aktuellen Planung, für die die Festsetzungen a. und b. jeweils gelten, farblich zu kennzeichnen und die Pläne mit den gekennzeichneten Fassaden als Anlage der Planung beizufügen.

Betriebsbereich

Wir bitten, folgenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen:

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß §3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung und die Satzung werden den Belangen des Lärmschutzes entsprechend angepasst und die schall- und erschütterungstechnische Untersuchung wird darauf aufbauend aktualisiert.

Der Hinweis bezüglich des Betriebsbereichs wird in die Begründung mit aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

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

- **Landratsamt Dachau, Fachbereich Kommunale Abfallwirtschaft, Schreiben vom 21.01.2019**

1. Wendeanlagen

Müll darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Sackgassen, die nach dem Erlass der DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) am 01.10.1979 gebaut sind, müssen am Ende über eine geeignete Wendeanlage verfügen. Zu den Wendeanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer.

1.1 Wendekreise/Wendeschleifen

Wendekreise/Wendeschleifen sind u.a. dann geeignet, wenn sie

- a) ein Wendemanöver in einem Zug erlauben, ohne dass der Bordstein überfahren werden muss; der erforderliche Radius ist vom Fahrzeugtyp abhängig;
- b) mindestens die Schleppkurven für die eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigen;
- c) an der Außenseite der Wendeanlage eine Freihaltezone von 1 m Breite für Fahrzeugüberhänge vorgesehen ist (frei von Hindernissen wie Schaltschränken, Lichtmasten, Verkehrsschildern, Bäumen und anderen festen baulichen Einrichtungen).

Hinweise zu geeigneten Maßen sind z. B. den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) zu entnehmen.

2. Eingesetzte Sammelfahrzeuge

Die vom Landkreis beauftragten Entsorgungsunternehmen bringen i.d.R. 3-achsige Sammelfahrzeuge (mit gelenkter Nachlaufachse) zum Einsatz, die dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen und eine Fahrzeuglänge von 11 Meter sowie ein zulässiges Gesamtgewicht von 26 t aufweisen.

3. Mindestanforderung an Wendekreise

Die Mindestanforderung an einen geeigneten Wendekreis (wie im Bebauungsplan vorgesehen) ergibt sich somit aus Tabelle 17 zu Nr. 6.1.2.2 RASt 06 und beträgt 10 m äußerer Wendekreisradius.

Zusätzlich soll an den Außenseiten der Wendeanlagen eine Freihaltezone von 1,00 m Breite für Fahrzeugüberhänge vorgesehen werden (siehe auch Nr. 1.1 Buchst. c).

Der im Bebauungsplan dargestellte Wendekreis mit Außenradius 9 m und fehlender Freihaltezone genügt diesen Anforderungen nicht.

4. Sonstige Hinweise

Werden die vorgenannten Mindestanforderungen an Zufahrtswegen mit Wendeanlagen nicht erfüllt, kann durch den Landkreis die Abholung der Sammelbehältnisse vor den anschlusspflichtigen Grundstücken nicht sichergestellt werden.

Beschluss:

Der Wendehammer wird erweitert, um den Anforderungen durch die vom Landkreis zum Einsatz gebrachten Sammelfahrzeuge zu entsprechen.

Abstimmungsergebnis:

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

- **Wasserwirtschaftsamt München, E-Mail vom 10.01.2019**

1. Baugrunderkundung

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

2. Bauen im Grundwasserschwankungsbereich

Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Dachau eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

3. Überschwemmungsgebiet

Das Überschwemmungsgebiet der Würm wird derzeit aktualisiert. Wenn die Berechnungsergebnisse vorliegen, werden die Daten plausibilisiert und nach abschließender Überprüfung die Grundlage für die vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebietes bilden.

Es ist sicher zu stellen, dass es aufgrund der geplanten Bebauung zu keiner Verschlechterung der Verhältnisse von Ober- und Unterliegern bei Hochwasser der Würm kommt. Des Weiteren ist das verlorengelassene Retentionsvolumen umfang-, funktions- und zeitgleich auszugleichen. Der Nachweis hierzu ist mit einem hydraulischen Modell für die verschiedenen Hochwasserabflüsse (HQhäufig, HQmittel, HQselten) zu erbringen. Die bisherigen Berechnungsergebnisse lassen vermuten, dass im Planungsgebiet bei einem HQ20 keine Überschwemmungen auftreten. Insofern reicht es voraussichtlich aus, den Nachweis für Hochwasserabflüsse mit einer Jährlichkeit größer HQ20 zu führen. Darüber hinaus muss die neue Bebauung hochwasserangepasst erfolgen, um eine Gefährdung von Leben und Gesundheit sowie erhebliche Sachschäden durch Hochwasser zu vermeiden. Wir bitten die im Planungsgebiet ermittelten Überschwemmungsgebietsflächen, für die Bestandssituation in die Bauleitplanung zu übernehmen.

4. Wild abfließendes Wasser

Zum Schutz vor eindringendem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen sollte die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude mindestens 25 cm über Straßenoberkante bzw. über Gelände festgesetzt werden. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten. Dies gilt insbesondere auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Die Oberfläche auf den einzelnen Grundstücken ist so zu gestalten, dass das Wasser nicht in Richtung der Lichtschächte und Zugänge abfließen kann. Diese dürfen nicht im Tiefpunkt angeordnet sein, sondern müssen höher als das umgebende Gelände liegen.

5. Niederschlagswasser

Grundsätzlich ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist. Vorrangig ist Niederschlagswasser über Flächen oder Mulden zu versickern. Aufgrund der Erfahrungen des Amtes ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen, so dass sich Versickerungsrigolen voraussichtlich nicht realisieren lassen. Das Versickern von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist grundsätzlich aufgrund der geringen bis nicht vorhandenen Flurabstände nicht möglich. Die Flächen und Mulden für die Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser sind dauerhaft freizuhalten und der notwendige Flächenbedarf ist bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen, d.h. die Flächen sind so zu gestalten und anzuordnen, dass eine Nutzung als Spiel- und Aufenthaltsfläche ausgeschlossen werden kann.

Die Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser müssen den Regeln der Technik entsprechend geplant, gebaut und unterhalten werden. Hierzu wird auf das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ verwiesen.

Um Schäden an Gebäuden durch die Versickerung von Niederschlagswasser auszuschließen, sind Mindestabstände von der Versickerungsanlage zum Gebäude einzuhalten. Bei nicht wasserdichten Kellern sollte der Abstand der Versickerungsanlage zum Baugrubenfußpunkt mindestens das 1,5-fache der Baugrubentiefe betragen. Zur Reduzierung der zu versickernden Wassermenge und zur Verbesserung des Kleinklimas regen wir an, im Plangebiet Gründächer vorzusehen. Bei der Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten empfehlen wir zudem wasserdurchlässige Flächenbeläge (z.B. Pflaster mit erhöhtem Fuganteil, wasserdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine oder offenerporiger Asphalt) zu verwenden.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt Dachau. Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich.

6. Altlasten

Nach unseren Erkenntnissen liegen in dem Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Dachau zu benachrichtigen. Hier besteht eine Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG.

Zusätzliche Stellungnahme:

Zu genanntem Bebauungsplan / Flächennutzungsplan verweisen wir auf unser Schreiben Az 4-4622-DAH 07-772/2019 vom 10.01.2019. Unser Hinweis die im Planungsgebiet ermittelten Überschwemmungsgebietsflächen für die Bestandssituation in die Bauleitplanung zu übernehmen, ist in dem aktuell vorgelegten Bebauungsplan bereits berücksichtigt. Punkt 15 der Satzung ist dahingehend zu ergänzen, dass verschmutztes Niederschlagswasser gedrosselt in den Schmutzwasserkanal einzuleiten ist.

Abwägung:

Zu 3:

Mit dem Hochwasserschutzkonzept kann nachgewiesen werden, dass die Bebauung zum einen keine Verschlechterung für die bestehende Bebauung hinsichtlich des Hochwasserschutzes herbeiführt. Zum anderen kann der durch den Bebauungsplan Nr. 106 verloren gegangene Retentionsraum vom 80 m³ umfang-, funktions- und zeitgleich auf den Fl.Nrn. 1003/2 T und 1014/12 T ausgeglichen werden.

Das Wasserwirtschaftsamt führt aus, dass es reicht, den Nachweis für Hochwasserabflüsse mit einer Jährlichkeit größer HQ20 zu führen. Größer HQ20 sind die Hochwasserabflüsse HQ100 (entspr. HQmittel) und HQExtrem (entspr. HQselten). Der Hochwassernachweis HQ100 wurde bereits berücksichtigt. Der Hochwassernachweis HQExtrem wird zusätzlich erstellt und dem Bebauungsplan beigelegt.

Zu 4:

Der Hinweis zu den Starkregenereignissen wird berücksichtigt und die Festsetzung A 3.5 entsprechend geändert.

Da die Änderung der Festsetzung eine steigende Höhenentwicklung der Gebäude nach sich ziehen würde, wird außerdem Festsetzung A 3.7 geändert. Unterer Bezugspunkt der Wandhöhe soll statt wie bisher die Oberkante Erdgeschossrohfußboden das festgesetzte Gelände gemäß A 3.4 sein. Der Sockel von 0,25 m zur Rohfußbodenoberkante ist somit in die festgesetzten 9,5 m Wandhöhe zu integrieren.

Damit ist sichergestellt, dass sich die Höhe der Gebäude insgesamt und somit die Situation für die Anwohner der Ackerstraße nicht ändert.

Zur zusätzlichen Stellungnahme:

Mit dem Wasserwirtschaftsamt wurde besprochen, dass die Festsetzung zum verschmutzten Niederschlagswasser nicht nötig ist. Verschmutztes Niederschlagswasser fällt z.B. bei Auto-Waschanlagen an, in einem Wohngebiet ist es nicht zu erwarten.

Beschluss:

Ein Hinweis auf die Erkundung des Baugrundes durch den Bauherren und auf die druckwasserdichte und auftriebssichere Bauweise wird in die Begründung aufgenommen.

Der Hinweis auf das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich ist unter B15 bereits in der Satzung enthalten. Insoweit sind keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung erforderlich.

Der Hochwassernachweis HQExtrem wird zusätzlich erstellt und dem Bebauungsplan beigelegt. Eventuelle durch den zusätzlichen Hochwassernachweis bedingte Änderungen an der Planzeichnung werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Festsetzung A 3.5 wird dahingehend geändert, dass die Rohfußbodenoberkante mindestens 25 cm über Geländeneiveau liegen muss und dass die Gebäude bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten sind.

Zusätzlich wird aufgenommen, dass die Oberfläche auf den einzelnen Grundstücken so zu gestalten ist, dass das Wasser nicht in Richtung der Lichtschächte und Zugänge abfließen kann. Diese dürfen nicht im Tiefpunkt angeordnet sein, sondern müssen höher als das umgebende Gelände liegen.

Festsetzung 3.7 wird dahingehend geändert, dass unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe das festgesetzte Gelände nach Punkt A 3.4 der Satzung ist.

Damit ist sichergestellt, dass sich die Höhe der Gebäude insgesamt und somit die Situation für die Anwohner der Ackerstraße nicht ändert.

Der Verweis auf das DWA Arbeitsblatt A 138 zur Errichtung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie auf Mindestabstände zur Bebauung wird in den textlichen Hinweisen ergänzt.

Ebenso wird ein Hinweis ergänzt, dass von den einzelnen Bauwerbern zu prüfen ist, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt.

Ein textlicher Hinweis auf die Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG wird in der Satzung ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

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

- **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
E-Mail vom 10.01.2019**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 106 "nördlich der Bayernwerkstraße" sind wir grundsätzlich einverstanden.

Da an das Baugebiet landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen, schlagen wir vor, sinngemäß folgende Hinweise, z.B. in den textlichen Festsetzungen aufzunehmen, um zukünftige Konflikte zu vermeiden.

"Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem "ländlichen Wohnen" vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden."

Beschluss:

Ein Hinweis auf die landwirtschaftlichen Emissionen wird in die textlichen Hinweise der Satzung aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

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

- **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**

Städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen die Schaffung eines Mehrgenerationenhauses und von Hausgruppen für sozial- und familiengerechtes Wohnen, sind nicht zu erkennen.

Entsprechend der Rechtsprechung des Bay VGH, Urteil vom 04.05.2018, Az. 15 NE 18.382 darf durch die Anwendung des § 13 b BauGB bei städtebaulich wertender Betrachtung jedoch kein tatsächlich neuer Siedlungsbereich im bisherigen Außenbereich entstehen. Inwieweit das gewählte Verfahren daher der eigentlichen Intention des Gesetzgebers entspricht darf bezweifelt werden. Grundsätzlich ist das Verfahren gemäß §13b BauGB zu Arrondierungszwecken und damit als Möglichkeit einer vereinfachten Überplanung von Außenbereichsflächen im Anschluss an Siedlungsbereiche gedacht. Das an sich einschlägige Instrument der Bauleitplanung im Regelverfahren jenseits des Plangegegenstands „Wohnnutzungen“ auszuhöhlen war nicht die Intention und läuft einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zuwider. (vgl. Hofmeister/Mayer, ZfBR 2017, 551-560)

Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

Abwägung:

Eine Anwendungsvoraussetzung des § 13b BauGB lautet, dass sich das Gebiet des Bebauungsplans an Flächen anschließen muss, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile darstellen.

Im zitierten Urteil ging es um einen Bebauungsplan, der nur zu untergeordneten Teilen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt.

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat im genannten Urteil ausgeführt, dass der § 13b „[...] fordert, dass – letztlich alle – Flächen, durch die im Wege der Bauleitplanung die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden sollen, an im Zusammenhang bebaut Ortsteile anschließen. Damit wird gefordert, dass auch die vom bisherigen Ortsrand am weitesten entfernte ausgewiesene Bauparzelle noch in einem städtebaulich-räumlichen Zusammenhang mit dem bisherigen Siedlungsbereich, an den anzuschließen ist, stehen muss [...]“

Die vom BayVGH geforderten Anwendungsvoraussetzungen des § 13b sind im Fall des Bebauungsplans Nr. 106 erfüllt. Der komplette Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an die nördliche Bebauung der Ackerstraße an.

Mit der Ausweisung des Baugebietes wird weder einer Zersiedelung des Außenbereichs Vorschub geleistet, noch entsteht ein neuer Siedlungsbereich, der sich vom bestehenden Ortsrand ersichtlich „absetzt“ und deshalb einen qualitativ neuen Ansatz für künftige Siedlungserweiterungen vorgibt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 b BauGB sind eingehalten.

Abstimmungsergebnis:

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

- **Deutsche Telekom Technik GmbH, E-Mail vom 08.01.2019**

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

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

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

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

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

- **Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 09.01.2019**

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.

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

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

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

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

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

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 35 (7m x 5 m) qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

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

Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

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

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

Beschluss:

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

Der Hinweis auf das Verfahren sowie die zulässigen Systeme für Kabelhausanschlüsse wird in die Begründung aufgenommen.

Für die Errichtung einer Transformatorenstation wird im Rahmen der Straßenplanung ausreichend Platz vorgesehen.

Abstimmungsergebnis:

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

- **Deutsche Bahn AG, Schreiben vom 28.01.2019**

Gegen das geplante Vorhaben bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller betroffenen und beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen zu gewährleisten. Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger, etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkungsbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die frühzeitig mindestens 4-8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist.

Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen, insbesondere des Bahnübergangs, nicht einschränken.

Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubemissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlage auszuschließen. Es muss in jedem Fall dafür gesorgt werden, dass keine Teile der Abbruchmassen auf die Bahnanlage (Gleisbereich) gelangen können (Vermeidung von Betriebsgefährdungen).

Beim möglichen Einsatz eines Spritzgerätes verweisen wir auf die Gefahr (z.B. elektrischer Überschlag), die von der angrenzenden Bahn-Oberleitung (15.000 V) ausgeht.

Baumaterial, Bauschutt, etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, es sei denn, es wird aufgrund vorübergehender Inanspruchnahme von Bahngrund ein Kurzzeitmietvertrag abgeschlossen (Baustelleneinrichtungsfläche).

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Ril 836.4601 ff.) Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben.

Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Abwägung:

Die anerkannten Regeln der Technik, die gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke wurden im Bauleitplanverfahren berücksichtigt. Eine Ableitung von Dach-, Oberflächen- oder sonstige Abwässern auf Bahngrund ist ausgeschlossen.

Die vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind in der Schall- und erschütterungstechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermaier ermittelt und im Planungsprozess berücksichtigt.

Die restlichen Hinweise betreffen den späteren Bauvollzug und umfassen insoweit keine Regelungsgegenstände der verbindlichen Bauleitplanung

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind insoweit nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

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

- **Zusätzliche Änderungen**

Um geförderten Wohnungsbau umzusetzen soll das Planzeichen für Einzelhäuser für die beiden mittleren Gebäude im Planungsgebiet eingefügt werden. Dies ist nötig um dort Geschosswohnungsbau verwirklichen zu können.

Aufgrund des Geschosswohnungsbaus werden sodann mehr Stellplätze nötig. Daher soll der Bau einer Tiefgarage im mittleren Gebiet des Bebauungsplans ermöglicht werden.

Zudem soll ein Längsparkstreifen entlang der Erschließungsstraße im östlichen Teil des Plangebietes eingefügt werden.

Beschluss:

Der Bebauungsplan wird dahingehend geändert, dass im mittleren Teil des Plangebietes die Errichtung von Einzelhäusern sowie der Bau einer Tiefgarage möglich wird.

Ein Längsparkstreifen entlang der Erschließungsstraße im östlichen Teil des Plangebietes wird eingefügt.

Abstimmungsergebnis:

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

Beschlussvorschlag:

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander billigt der Bauausschuss den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 106 mit den oben beschlossenen Änderungen und Ergänzungen in der Fassung vom 06.02.2019.

Die Verwaltung wird beauftragt nach Einarbeitung der beschlossenen Änderungen und Ergänzungen die erneute öffentliche Auslegung und die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 6102.2

Bau- und Werkausschuss
6. Februar 2019
Nr. 013/2019
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Widmung der öffentlichen Straßen und Wege im Bereich des Bebauungsplans Nr. 90a

Sachverhalt:

Im Rahmen der Aktualisierung des Straßen- und Bestandverzeichnisses der Gemeinde Karlsfeld sollen zunächst alle Straßen und Wege, die in einem Bebauungsplan festgelegt sind, gewidmet werden.

Im Bereich des Bebauungsplan Nr. 90a sind folgende Straßen vorhanden:

Nibelungenstraße
B304

Die B304 ist eine Bundesstraße, daher sind die Staatlichen Bauämter für den Vollzug des Straßen- und Wegerechts zuständig.

Für die Nibelungenstraße liegt noch keine Widmung vor.
Da sich die Nibelungenstraße derzeit in zwei Teilabschnitte aufteilt, erscheint die Widmung in zwei Abschnitten zweckmäßig.

Beschluss:

Die Widmung der Nibelungenstraße (nordwestlicher Teil) wird mit folgenden Maßgaben verfügt:

Bezeichnung der Straße: Nibelungenstraße (nordwestlicher Teil)
Flurnummern: 959/5, 732/8
Straßenklasse: Ortsstraße gem. Art. 46 Nr. 2 BayStrWG
Anfangspunkt: Einfahrt in den Kreisverkehr an der Bayernwerkstraße
Endpunkt: Fl.Nr. 729
Länge: km 0 – km 0,212
Träger der Straßenbaulast: Gemeinde Karlsfeld gem. Art. 47 Abs. 1 BayStrWG.
Widmungsbeschränkungen: -

Der erste Bürgermeister Stefan Kolbe wird zur Unterzeichnung der im Verfahren nötigen Widmungs- und Eintragungsverfügungen ermächtigt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 6311.42

Bau- und Werkausschuss
6. Februar 2019
Nr. 014/2019
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Widmung der Straßen und Wege im Bereich des Bebauungsplans Nr. 93

Sachverhalt:

Im Rahmen der Aktualisierung des Straßen- und Bestandverzeichnisses der Gemeinde Karlsfeld sollen zunächst alle Straßen und Wege, die in einem Bebauungsplan festgelegt sind, gewidmet werden.

Im Bereich des Bebauungsplan Nr. 93 sind folgende Straßen vorhanden:

Nibelungenstraße
Allacher Straße

Die Allacher Straße war eine Staatsstraße. Aus den Unterlagen zum Bebauungsplan 74 ist erkennbar, dass eine Abstufung zur Ortsstraße geplant war. Diese verfügt gem. Art. 7 Abs.2 Satz 1 BayStrWG die oberste Straßenbaubehörde, also das Bayerische Staatsministerium des Innern (Art. 58 Abs. 1 Satz 1 BayStrWg). Es ist daher davon auszugehen, dass die Allacher Straße ordnungsgemäß gewidmet ist.

Für die Nibelungenstraße liegt dagegen noch keine Widmung vor.
Da sich die Nibelungenstraße derzeit in zwei Teilabschnitte aufteilt, erscheint die Widmung in zwei Abschnitten zweckmäßig.

Beschluss:

Die Widmung der Nibelungenstraße (südöstlicher Teil) wird mit folgenden Maßgaben verfügt:

Bezeichnung der Straße: Nibelungenstraße (südöstlicher Teil)
Flurnummern: 965/2 T, 965/4 T, 720/1 T, 720/2 T
Straßenklasse: Ortsstraße gem. Art. 46 Nr. 2 BayStrWG
Anfangspunkt: Parzivalstraße, Mitte der Kurve zwischen Nibelungenstraße und Parzivalstraße
Endpunkt: Einfahrt in Kreisverkehr der Allacher Straße
Länge: km 0 – km 0,247
Träger der Straßenbaulast: Gemeinde Karlsfeld gem. Art. 47 Abs. 1 BayStrWG
Widmungsbeschränkungen: -

Der erste Bürgermeister Stefan Kolbe wird zur Unterzeichnung der im Verfahren nötigen Widmungs- und Eintragungsverfügungen ermächtigt

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 6311.42