



Gemeinderat
24. Oktober 2024
Nr. 40/2024
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90b
Frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
- Behandlung der vorgebrachten Stellungnahmen
- Billigungsbeschluss / Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Karlsfeld hat in seiner Sitzung vom 19.05.2022 beschlossen, für das Gebiet "westl. der Münchner Straße, nördl. des Heizkraftwerks, entlang der Nibelungenstraße" den Bebauungsplan Nr. 90b zu ändern.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum 30.11.2022 bis 05.01.2023 statt.

keine Anregungen oder Bedenken haben vorgetragen:

- Regierung von Oberbayern - Bergamt – Schreiben vom 28.12.2022
 - Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Schreiben von 03.01.2023
 - Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben von 29.11.2022
 - DFS Deutsche Flugsicherung, Schreiben vom 15.12.2022
 - Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 12.12.2022
 - Erzbischöfliches Ordinariat München, Schreiben vom 30.11.2022
 - Gemeinde Bergkirchen, Schreiben vom 19.12.2022
 - IHK München und Oberbayern, Schreiben vom 21.12.2022
 - Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 14.12.2022
 - Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 20.12.2022
 - Stadt Dachau, Schreiben vom 23.12.2022
 - Tennet TSO GmbH, Schreiben vom 29.11.2022
 - Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 23.12.2022
- Von den weiteren Trägern öffentlicher Belange erfolgte keine Rückäußerung.

Anregungen haben vorgebracht:

Öffentlichkeit / Privat

1. - Öffentlichkeit 1, Schreiben vom 02.01.2023
2. - Öffentlichkeit 2, Schreiben vom 03.01.2023
3. - Öffentlichkeit 3, Schreiben vom 12.11.2022
4. - Öffentlichkeit 4, Schreiben vom 22.07.2022
5. - Öffentlichkeit 5, Schreiben vom 30.06.2022
6. - Öffentlichkeit 6, Schreiben vom 24.08.2022

7. - Öffentlichkeit 7, div. Schreiben

Träger öffentlicher Belange:

1. - Landratsamt Dachau, Rechtliche Belange KITA, Schreiben vom 23.12.2022
2. - Landratsamt Dachau, Rechtl. Belange SG 40, Schreiben vom 13.12.2022
3. - Landratsamt Dachau, Techn. Umweltschutz, Schreiben vom 11.01.2023
4. - Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 12.01.2023
5. - Landratsamt Dachau, Abfallwirtschaft, Schreiben vom 13.12.2022
6. - Landratsamt Dachau, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 07.12.2022
7. - Freiwillige Feuerwehr Karlsfeld, Schreiben vom 05.12.2022
8. - Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 29.12.2022
9. - Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 15.12.2022
10. - Bund Naturschutz in Bayern e. V., Schreiben vom 12.01.2023
11. - Gemeindewerke, Gemeinde Karlsfeld, Schr. vom 01.12.2022, 21.12.2022, 02.01.2023
12. - Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 05.01.2023
13. - Regierung von Oberbayern – Wohnungswesen, Schreiben vom 13.12.2022
14. - SG Umwelt Gemeinde Karlsfeld, Schreiben vom 29.12.2022
15. - Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 16.12.2022
16. - SWM GAS, Schreiben vom 27.12.2022
17. - Deutsche Telekom Technik, Schreiben vom 29.11.2022
18. - Vodafone GmbH, Schreiben vom 03.01.2023

Im Rahmen der Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen sowie des weiteren Planungsfortschrittes ergaben sich verschiedenste Änderungen gegenüber der Vorentwurfsfassung vom 21.11.2022. Die Stellungnahmen beziehen sich auf diese Fassung. Insofern besteht für einige Stellungnahmen hier keine Basis mehr. Die grundlegenden Änderungen werden in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

1) Öffentlichkeit 1, Schreiben vom 02.01.2023 (CG + Anlagen)

zu den sich aktuell in der Offenlegung befindenden B-Plan-Unterlagen Baufeldern 2 und 3 haben wir derzeit folgende Anmerkungen: Hierbei ist die Priorität auf die in Farbe „rot“ gekennzeichneten Kommentare zu setzen.

Zudem haben wir noch folgende Anmerkungen, aufgrund der Wichtigkeit nochmal gesondert aufgelistet:

Festsetzungen:

1.4.a Die fixen Wandhöhen (in dem Fall 21,50 m) müssen bitte entfallen. Die Beschaffenheit des Baus MU 2.1 (Rohbau mit geschlossenen Fenstern) muss näher definiert werden, da ansonsten ein zu großer Interpretationsspielraum bestehen bleibt.

1.4.e Wie in der letzten Anmerkungsrunde bereits vermerkt bitten wir darum den Punkt dahingehend zu ändern, das von mindestens 1.100 m² GF KiTa gesprochen wird.

1.5. MU3 soll als 100 % Wohnen dargestellt werden. Es muss definiert werden, ob das ganze Quartier als ein MU mit mehreren Teil-MUs betrachtet wird.

10.5 Die Mindestfahrbreite der Fläche GFL(5) ist für die Feuerwehr und die Darstellung des barrierefreien Eingangs für MU3.2 nicht ausreichend. Die Fläche müsste nach Norden verschoben werden.

12.3. In der vorherigen Regelung waren von 120 Fahrradstellplätzen (35 %) die Rede, nun jedoch nur noch von 10 %, was 36 STP entspricht. Wir bitten darum die Anzahl wieder auf 120 Fahrrad-STP bzw. 35 % festzusetzen.

Beschluss:

Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Das Plankonzept als Grundlage für den Bebauungsplan wird für die Entwurfsfassung konkretisiert. Daraus ergeben sich Änderungen bei den Festsetzungen im Bebauungsplan.

Zu 1.4a Festsetzung zu Mindestvorgaben der Bebauung in MU 2.1 als Voraussetzung für die hinterliegende Bebauung bleibt grundsätzlich bestehen und wird für die Entwurfsfassung in Abstimmung mit den überarbeiteten Untersuchungen zum Immissionsschutz konkretisiert.

Zu 1.4e Diese Festsetzung ist entfallen.

Zu 1.5 Entsprechen des bisherigen Bebauungsplanes ist das Urbane Gebiet MU untergliedert in verschiedene Baugebietsteilflächen, die als Quartier gemeinsam betrachtet werden und dementsprechend gemeinsam zu entwickeln sind. Eine Änderung ist hier nicht erforderlich.

Zu 10.5 Der Fahrweg bei GFL (5) wird mittig zwischen die Baufenster platziert. Die Feuerwehrezufahrten, Platzierung der Eingänge und Fahrradstellplätze wurden überprüft und etwaig erforderliche Änderungen sind in den Planentwurf eingearbeitet.

Zu 12.3 Die Festlegungen beziehen sich grundsätzlich auf das zugrunde gelegte Plankonzept. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend der verorteten und geplanten Fahrradstellplätzen gem. Plankonzept in MU3 angepasst.

Abstimmungsergebnis:

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

Frau Hofner und Herr Brandstetter sind bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

Schalltechnische Untersuchung

S.5: Schlafräume bei TG-Einfahrt. Formulierungen in der Zusammenfassung sowie in dem detaillierten Text müssen glattgezogen werden. Es ist die Formulierung „möglichst zu verzichten“ zu wählen.

Beschluss:

Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Ausführung hat entsprechend der schalltechnischen Untersuchung zu erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

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

Frau Hofner ist bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

Für das **Baufeld 5** sehen wir Probleme in der Umsetzung der Erhaltung der Bestandsbäume. Die Bestandsbäume überschneiden sich mit Baulinien und können aufgrund der notwendigen Aufschüttungen (ca. 0,60m), welche für die Entwässerung notwendig sind, nicht erhalten werden. Eventuelle Erhaltungsmaßnahmen betrachten wir als nicht realisierbar. Wir schlagen daher vor entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Beschluss:

Die Planung im MU 5 wurde soweit umgestaltet, dass die Bestandsbäume erhalten werden können. Teil des zu Grunde gelegten Konzeptes ist der Erhalt der Bestandsbäume. Die Baugrenzen können insofern ausgenutzt werden, dass der Erhalt der Bäume nicht gefährdet wird. Wenn aufgrund eines Zielkonfliktes das Erfordernis der Baugrenzen in der gewählten Dimensionierung in Frage steht, sind diese entsprechend zu reduzieren.

Abstimmungsergebnis:

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

Frau Hofner ist bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

2) Öffentlichkeit 2, Schreiben vom 03.01.2023 (Abel)

2.1) Erhebliche Veränderungen sollten u.a. das Teilgebiet MU 4 erfahren. Dabei lässt der vorliegende Entwurf der Begründung zur Bebauungsplanänderung erkennen, dass in diesem Bereich offensichtlich auch die Nutzungsstruktur im Gebäude geändert werden soll. So heißt es auf Seite 28 des Begründungsentwurfes, es sei eine Kombination aus Produktionsbetrieben mit Lagermöglichkeiten vorgesehen. Dies wirft die Frage auf, ob tatsächlich noch eine die Wohnnutzung nicht wesentlich störende Gewerbenutzung erfolgen soll. Es soll nicht geltend gemacht werden, dass Produktionsbetriebe generell in einem urbanen Gebiet nicht zulässig wären. Umgekehrt gilt es aber auch festzuhalten, dass es auf die jeweilige Art und Größe des produzierenden Betriebes ankommt und sehr wohl bestimmte Produktionsbetriebe nicht mehr zu den das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben gezählt werden können. Die konkrete Nutzung im Bereich MU 4 hat insbesondere für unsere Mandantin, Familie XX GbR, ganz wesentliche Bedeutung, weil nordwestlich das Grundstück FINr. 732/6 mit noch nicht realisierten Baurechten angrenzt und im Begründungsentwurf des vorliegenden Verfahrens zutreffend angemerkt wird, dass hier vorrangig mit der Realisierung von Wohnnutzung zu rechnen ist.

Wir regen deshalb dringlich an, dass die Gemeinde Karlsfeld im Zuge der Behandlung unserer Stellungnahme ausdrücklich beschließt, dass die Festsetzung der Gebietsart im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 906 auch dem Schutz unserer Mandantschaft dient, damit gewährleistet ist, dass der Erhalt der Gebietsart auch von unserer Mandantschaft verfolgt werden kann.

2.2) Die Problematik der gewerblichen Nutzung im Teilgebiet MU 4 bringt auch die schalltechnische Untersuchung des Büros Müller-BBM vom 07.11.2022 klar zum Ausdruck. Dort wird nachgewiesen, dass im Bereich des Grundstücks FINr. 732/6 (IO 7a und 7b) der

nächtliche Immissionsrichtwert eines Mischgebietes deutlich — mit 3 db(A) — überschritten wird. Es ist ein grundlegendes Interesse unserer Mandantschaft, dass auf den eigenen Grundstücken die gemäß dem maßgeblichen Bebauungsplan Nr. 90a zulässigen Nutzungsmöglichkeiten unangetastet bleiben. Es muss davon ausgegangen werden, dass dies bei Fortführung der Planungen gemäß dem vorliegenden Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90b nicht mehr der Fall sein wird.

Beschluss:

In den Schalltechnischen Untersuchungen wird nachgewiesen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den genannten Immissionsorten eingehalten werden, sofern die gewerbliche nächtliche Nutzung der Stellplätze ausgeschlossen wird. Die Untersuchung erfolgte auf Grundlage der angestrebten Konzeption, also auch der genannten Nutzung in Baugebietsteilfläche MU 4, für die keine Nachtnutzung der Stellplätze vorgesehen ist.

Darüber hinaus wird an der betroffenen Grundstücksgrenze wie in der schalltechnischen Untersuchung empfohlen eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m festgesetzt.

Sofern eine Nutzung –für Parken der Anwohner aus MU3, abweichend zum angestrebten Konzept, umgesetzt werden soll, ist gesondert der Nachweis zu führen, dass die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Den Einwendungen ist insofern abgeholfen.

Abstimmungsergebnis:

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

Frau Hofner ist bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

2.3) In diesem Zusammenhang ist zur schalltechnischen Untersuchung des Büros Müller-BBM insbesondere anzuführen:

Bei der Untersuchung der vom Teilgebiet MU 4 ausgehenden Lärmimmissionen wird ausgeführt, dass nach der derzeitigen Planung neben einer Tiefgarage im UG 75 Stellplätze in einem nach Nordwesten — also zum Grundstück unserer Mandantschaft hin gerichteten — offenen EG vorgesehen sind. Die dazu dann weiter angestellten Berechnungen (Seite 30 der schalltechnischen Untersuchung) sind nicht nachvollziehbar, weil diese auf Planunterlagen beruhen, die keine Zuordnung zum Änderungsbebauungsplan ermöglichen und damit eine Überprüfung nicht zulassen.

Der Bebauungsplan setzt nunmehr erstmals unmittelbar entlang der Grenze zu den Grundstücken FINrn. 732/6 und 732/3 einen Bauraum für oberirdische Stellplätze fest. In der schalltechnischen Untersuchung des Büros Müller-BBM wird auf Seite 29 von 20 oberirdischen Stellplätzen für Kunden bzw. Gästen ausgegangen. Aufgrund der Größe des angesprochenen Bauraumes sind mindestens doppelt so viele Stellplätze möglich und muss die schalltechnische Bewertung als ungenügend eingeschätzt werden.

Zu den oberirdischen Stellplätzen heißt es auf Seite 41 der schalltechnischen Untersuchung, dass eine Nutzung zur Nachtzeit nicht möglich ist. Vorkehrungen gegen eine Nachtnutzung sieht der Änderungsbebauungsplan allerdings nicht vor.

Derzeit muss davon ausgegangen werden, dass der Änderungsbebauungsplan zu einem Immissionskonflikt mit den nordwestlich anschließenden Grundstücken unserer Mandantschaft führt und dort damit zulässige Nutzungen nicht mehr realisiert werden können. Dies kann von unserer Mandantschaft nicht akzeptiert werden.

Beschluss:

Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Der zugrundeliegende Planstand zu den schalltechnischen Untersuchungen wird aktualisiert. Darüber hinaus wird an der betroffenen Grundstücksgrenze wie in der schalltechnischen Untersuchung empfohlen eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m festgesetzt.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu 2.1. verwiesen. Ergänzend entspricht auch die Anzahl der angenommenen oberirdischen Stellplätze der Betriebsbeschreibung des angestrebten Nutzungskonzeptes (Im Rahmen einer überschlägigen Prüfung können die Richtwerte mit bis zu 40 Stellplätzen eingehalten werden). In der ausgewiesenen Fläche können mehr Stellplätze untergebracht werden bzw. eine Verschiebung erfolgen. In diesen Fällen ist ebenso nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Abstimmungsergebnis:

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

Frau Hofner ist bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

2.4) Gemäß dem vorliegenden Satzungsentwurf soll der Bebauungsplan Festsetzungen zu Abstandsflächen lediglich in Bezug auf Gebäude innerhalb der Bauräume haben.

Zunächst sei darauf hingewiesen, dass mit der ersatzlosen Streichung der bisherigen Festsetzung gemäß § 5 Abs. 1 S. 1 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 90b eine zum Schutz unserer Mandantschaft beschlossene Festsetzung wegfallen soll. Dass es sich hierbei um eine dem Schutz unserer Mandantschaft bezweckende Festsetzung handelt, lässt sich aus dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90b nachweislich ableiten. Nachdem der Bebauungsplan mit Ausnahme der Regelung zu Abständen zwischen Gebäuden innerhalb eines Bauraumes keine Regelung zu den Abstandsflächen einhalten soll, gilt insoweit Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO und damit der Abstand, der sich bei Ausnutzung des vorgesehenen Baurechts ergibt. Im Begründungsentwurf wird hierzu ausgeführt, durch die Anordnung der Baugrenzen werde eine Abstandsfläche von 0,8 H zu den angrenzenden Grundstücken sichergestellt (vgl. Seite 33 des Begründungsentwurfs). Dies trifft allerdings nur dann zu, wenn man als unteren Bezugspunkt für die Abstandsflächen das im Bebauungsplan festgelegte Maß der Geländeoberkante zugrunde legt. Im Bereich MU 4 soll dies nunmehr bei 490,75 DHHN liegen. Dies entspricht aber nicht dem tatsächlichen Geländeneiveau. Im Begründungsentwurf wird selbst ausgeführt, dass die Geländeoberkante des nahezu ebenen Geländes im Mittel zwischen 489,5 und 490,0 liegt (vgl. Seite 9 des Begründungsentwurfs). Zum einen enthält § 9 Abs. 1 BauGB keine Rechtsgrundlage für die Festlegung der Geländeoberkante, sondern nur für die Höhenfestlegung baulicher Anlagen. Vor allem aber will der Bebauungsplan damit letztlich von den Regelungen in Art. 6 BayBO

zu Ermittlung der Wandhöhe abweichen. Unterer Bezugspunkt hierfür ist das natürliche Geländeniveau und von diesem aus sind die Wandhohen zur Ermittlung der Tiefe der Abstandsflächen zu ermitteln. Vorliegend führt der Bebauungsplan dazu, dass die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß der gemeindlichen Abstandsflächensatzung unterschritten werden, weil die Wandhöhen abweichend von Art. 6 Abs. 4 S. 2 BayBO ermittelt werden soll. In Anbetracht der Höhe des nunmehr im Teilbereich MU 4 vorgesehenen Gebäudekörpers muss die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen sichergestellt sein.

Eine ganz erhebliche Unterschreitung der gesetzlichen Abstandsflächen bewirkt die Bebauungsplanänderung im Übrigen für den Teilbereich MU 4 zum nordwestlich anschließenden Grundstück FINr. 732/7. Ein Gebäude mit einer - vom natürlichen Gelände abweichenden - Wandhöhe von 20 m soll einen Grenzabstand von lediglich 12,5 m einhalten. Auch hier muss die Einhaltung des gesetzlichen Abstandes eingefordert werden.

Beschluss:

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Im Bebauungsplan werden Baufenster festgesetzt, die zu einer Unterschreitung von Abstandsflächen gem. BayBO bzw. der Satzung der Gemeinde Karlsfeld führen. Im Einzelnen wird in der Begründung erläutert, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Im vorgebrachten Fall beträgt der Abstand zwischen Baufenster und Grundstücksgrenze das 0,8-fache der Wandhöhe von der festgesetzten Geländeoberkante gemessen. Gemäß BayBO sind 0,4 H bezogen auf die Geländeoberfläche einzuhalten, die gesetzliche Vorgabe ist damit in jedem Fall eingehalten. Die Satzung der Gemeinde Karlsfeld verweist in § 3 auf die Befugnis in Bebauungsplänen abweichende Regelungen zu treffen. Grundsätzlich ist bei der Bemessung der Abstandsflächen in der Regel das bestehende Gelände anzusetzen. Die festgesetzte Oberkante Gelände entspricht der vorgesehenen bzw. im Hinblick auf die Entwässerungssituation erforderlichen Geländehöhe und ist dementsprechend als Bezug auch für etwaige Vorhaben auf dem Nachbargrundstück realistisch. Der Gemeinde Karlsfeld ist sich bewusst, dass die Abstände des bisherigen Bebauungsplanes 90B nunmehr unterschritten werden, eine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks wird jedoch nicht ausgelöst. Eine Änderung der Planung ist daher nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

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

Frau Hofner ist bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

2.5) Im Begründungsentwurf zur geplanten Bebauungsplanänderung heißt es auf Seite 27, die Wohngebäude im MU 3 würden als unzulässig festgesetzt, solange nicht die Gebäude im MU 1, MU 4 und SO innerhalb der Baugrenzen, unter Einhaltung der festgesetzten Wandhohen hergestellt seien. Wir weisen darauf hin, dass die textlichen Festsetzungen zur Bebauungsplanänderung gerade keine solche Regelung vorsehen. Die Ausführungen in der Begründung können eine solche Festsetzung nicht ersetzen. Nach der aktuellen Planung ist die Wohnnutzung in MU 3 unmittelbar mit Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung

zulässig. Dies entspricht aber offensichtlich nicht dem planerischen Willen der Gemeinde Karlsfeld.

Beschluss:

Die Hinweise werden berücksichtigt. Eine abschnittsweise Bebauung des BPlan-Gebietes wird mittels flankierender städtebaulicher Verträge sichergestellt. Die immissionsschutzfachliche Zulässigkeit ist jedoch nicht an die zugrunde gelegte Baureihenfolge gebunden, hierzu sind keine Aussagen in der schalltechnischen Untersuchung enthalten. Bei Abweichungen ist entsprechend eine separate Nachweisführung erforderlich. Die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend angepasst.

Abstimmungsergebnis:

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

Frau Hofner ist bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

2.6) Die Planung für das Teilgebiet MU 3 schließt eine verkehrliche Anbindung der südwestlich anschließenden Flächen aus. Gemäß rechtswirksamem Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlsfeld schließt hier allerdings eine Wohnbaufläche an. Diese Wohnbaufläche kann auch von Südosten über die Nibelungenstraße bzw. Parzivalstraße nicht sinnvoll erschlossen werden. wir regen deshalb an, eine entsprechende Fläche für eine künftige Straße in Fortführung der Verlängerung der Gartenstraße vorzusehen.

Beschluss:

Zur Kenntnisnahme. Im Bebauungsplan werden bereits Vorkehrungen für eine Anbindung der südwestlich gelegenen Flächen getroffen. Durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche bzw. einer entsprechenden Sicherung mittels Fahr-/Wegerechten kann eine spätere Anbindung als Eigentümerweg erfolgen. Den Anregungen ist insofern bereits abgeholfen.

Abstimmungsergebnis:

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

Frau Hofner ist bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

2.7) Für das Bebauungsplanänderungsverfahren wurde ein Gutachten zur Untersuchung zum Grundwasseraufstau und zur Niederschlagswasserversickerung eingeholt. Dieses Gutachten ist ersichtlich nicht abschließend und wir regen ausdrücklich an, die im Gutachten ausgesprochenen Empfehlungen zum weiteren Vorgehen bzw. der weiteren Betrachtung umzusetzen. Laut Gutachten ist auf dem Bebauungsplangelände ein Rückhaltevolumen von 736 m³ für stärkere Niederschlagsregenereignisse vorzusehen. Der vorliegende Entwurf des Änderungsbebauungsplanes sieht zwar Versickerungsflächen vor. Es ist aber nicht ersichtlich, dass das geforderte Rückhaltevolumen für stärkere Niederschlagsregenereignisse berücksichtigt wurde. Es muss deshalb davon ausgegangen werden, dass die Planung mit entsprechenden Nachteilen für die nordwestlich anschließenden Grundstücke unserer Mandantschaft verbunden ist.

Beschluss:

Den Einwendungen wird nicht gefolgt. Das ermittelte Rückhaltevolumen ist bei einer Umsetzung nachzuweisen. Eine entsprechende Festsetzung ist in der Satzung enthalten. Das Volumen zur erforderlichen Entwässerung kann innerhalb der hierfür festgelegten Flächen erfolgen. Die Nachweisführung erfolgt indes nicht im Einzelnen innerhalb des Bebauungsplanes.

Abstimmungsergebnis:

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

Frau Hofner ist bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

3) Öffentlichkeit 3, Schreiben vom 12.11.2022

In der Vergangenheit haben die Mitglieder des Sozialen Netzwerkes Karlsfeld immer wieder Verbesserungsvorschläge für Karlsfeld herausgearbeitet, von denen wir glauben, dass sie die Lebensqualität der Bürger und Bürgerinnen erhöhen könnten.

In unserer letzten Sitzung wurde auf Anregung des Bund Naturschutzes über die Situation von Fußgängern an der Münchnerstraße gesprochen. Es ist bekannt, dass die Münchnerstraße nicht im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde liegt, aber vielleicht können Sie doch Ihren Einfluss geltend machen und diese Punkte, die bei unserer Diskussion herauskamen, bei den zuständigen Behörden ansprechen.

- die Ampelschaltungen sind allgemein sehr kurz, auch bei normaler Geschwindigkeit kann man das andere Ende der Straße innerhalb der Grünphase nicht erreichen. Für Menschen, die nicht so gut zu Fuß sind, ist das wirklich ein Problem
- die Insel bei der Ampel bei den 3M – Märkten ist viel zu klein. Besonders im Sommer müssen sich die Besucher der 3M-Märkte diese Insel mit vielen Radfahrern teilen.
- Der Fußgänger-/Radweg an der Ostseite der Münchnerstraße dient leider vielen Lieferanten, besonders beim Gesundheitszentrum, als Kurzzeit-Parkplatz. Der Weg kann von Radfahren in beide Richtungen benutzt werden. Da diese durch die parkenden Autos, oft größere Sprinter, nur schlechte Sicht haben, kann es zu gefährlichen Situationen kommen.

Der Bund Naturschutz hat noch folgende Anregung:

Der augenblicklichen Benutzung der Münchner Straße ist für Radfahrer und Fußgänger beschwerlich, gefährlich und für Kinder und Senioren teilweise nicht zu bewältigen. Das ist ein soziales Problem, da fast alle wichtigen Einrichtungen an oder nahe der Münchner Straße liegen. Dieser Zustand wird sich durch die Querung über die Münchner Straße beim Anna Quartier noch verschärfen. Der Gemeinderat hätte jetzt noch Möglichkeiten, da der Bebauungsplan nochmals behandelt wird und die Münchner Straße in seinem Umgriff liegt. Wir regen an, dass der vorhandene Tunnel nicht zugeschüttet, sondern mit einer langen Rampe ausgestattet wird wie am Würmkanal. Wegen des beengten Platzes an der Ostseite könnte dort eine halblange Rampe mit einer flacheren Treppe und einer Spur zum Radschieben gebaut werden.

Begründung: An der Hochstraße muss man sich, will man die Münchner Straße überqueren, oft hintereinander aufstellen, da die "Furt" eng ist. Zudem muss man durch den Gegenverkehr von der anderen Seite dringen. Damit wird ein Halt auf den Mittelinseln erzwungen. An der vergleichbaren Querung beim Anna Quartier sind aber keine Mittelinseln vorgesehen! Zudem wird dort die Frequenz viel höher sein. (ca. 700 Neubürger auf der anderen Seite). Unfälle sind vorprogrammiert. Die gewünschte Mobilität mit dem Rad oder zu Fuß wird für gewisse Altersgruppen damit stark eingeschränkt. Der Transport mit dem Auto wird erzwungen, was dem vorgesehenen Mobilitätskonzept krass widerspricht. Als Gegenargument gegen diesen Querungstunnel wird immer wieder die gesamte Untertunnelung der Münchner Straße angeführt. Die ist aber auf sehr lange Sicht nicht geplant und dann nur mit dem kurzen Tunnel, der an der Gartenstraße seine Einfahrt hätte eine Katastrophe für Karlsfeld. Zudem zeigte sich der Investor beim Bürgergespräch der Untertunnelung nicht abgeneigt.

Wir bedanken uns bei Ihnen, dass sie sich der Punkte anzunehmen und sie wohlwollend zu prüfen.

Beschluss:

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Eine Änderung des betreffenden Kreuzungsbereiches ist durch das neue Bebauungskonzept nicht veranlasst. Die Mindestanforderung nach den maßgeblichen Regelwerken werden für die angestrebte Lösung eingehalten. Die Option einer fachgerecht ausgeführten Unterführung mit Rampe besteht aufgrund der Platzverhältnisse bzw. Grundstücksverfügbarkeit nicht. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	23
Ja-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	6

Frau Hofner ist bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

4) Öffentlichkeit 4, Schreiben vom 22.07.2022

Bei der Umsetzung der Bebauungspläne sollte man auch daran denken alles so zu gestalten das Menschen mit Behinderungen ohne Probleme die Gehwege ohne Pflaster und die Eingänge so gestaltet sind das auch diese ohne fremde Hilfe benutzt werden können.

Beschluss:

Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die Ausführung der Verkehrsflächen erfolgt auch im Hinblick auf Barrierefreiheit. Innerhalb der Baufelder gelten allgemeine bauliche Regelungen zur Barrierefreiheit entsprechend der vorgesehenen Nutzung, eine Vorgabe durch Festsetzungen ist indes nicht angezeigt.

Abstimmungsergebnis:

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

Frau Hofner ist bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

5) Öffentlichkeit 5, Schreiben vom 30.06.2022

Ich war am Montag den 27.06.22 in der Veranstaltung. Inwieweit wird bei dem Projekt das Seniorengerechte Bauen mit verwirklicht. z.B. Hauszugänge, Aufzüge, Treppen, Randsteine, Straßenquerungen, Barrierefreiheit usw. Bitte berücksichtigen Sie dies in Ihren Planungen.

Beschluss:

Siehe Stellungnahme 4). Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die Ausführung der Verkehrsflächen erfolgt auch im Hinblick auf Barrierefreiheit. Innerhalb der Baufelder gelten allgemeine bauliche Regelungen zur Barrierefreiheit entsprechend der vorgesehenen Nutzung, eine Vorgabe durch Festsetzungen ist indes nicht angezeigt.

Abstimmungsergebnis:

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

Frau Hofner ist bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

6) Öffentlichkeit 6, Schreiben vom 24.08.2022

Die geplante Grünfläche im SO von „Anna Life“ im Anna Quartier ist im BBP als Grünfläche ausgewiesen, ist aber auf den Bildern der Planer mit Platten ausgelegt und mit Bäumen in Betonsärgen möbliert. Das passt nicht zu der Zielstellung eines nachhaltigen Projekts. Ich bitte das zu ändern.

Beschluss:

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Ausführung der Grünflächen wird als Hinweis in die Plandarstellung aufgenommen, um die geplante Ausführung deutlicher zu machen. Die Festsetzung zur Fassadenbegrünung (15.15) ist zu verdeutlichen.

Abstimmungsergebnis:

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

Frau Hofner ist bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

7) Öffentlichkeit 7 (+Anlagen)

7.1. Schreiben vom 20.07.2022: In dieser Grafik sind die Dächer fast alle begrünt und mit Solaranlagen versehen. In dem Film waren auch Fassaden begrünt. Darauf sollte die Gemeinde auch bestehen im Hinblick auf den Klimawandel und die gemachten Versprechen. An der oberen Ecke von Anna Life sind eine Gaststätte und eine Grünanlage geplant. Und der Hauptplatz soll Luco Murano-Platz heißen. Wäre es da nicht schön und passend, wenn man Gaststätte und Grünanlage in Anlehnung an die Partnergemeinde gestalten würde wie es Dachau es mit Fondi in Dachau- Ost gemacht hat? (Siehe Bilder)

Doch ehe die Gemeinde grünes Licht für die Bebauung gibt, muss die Fußgänger- und Radler-Situation an der Garten- Anna- Münchner-Straße gelöst werden. Diese Kreuzung wird für Fußgänger sonst eine Katastrophe. Die Überquerung der Münchner Straße bei der Zentralapotheke ist nicht möglich, wie bei der Bürgerversammlung dem Investor bewiesen wurde. Es bleibt für den gesamten Rad- und Fußverkehr vom Anna-Quartier in die Gemeinde nur eine einzige Ampel. Wie unsicher das für Kinder und alte Leute ist, kann man jetzt schon an der Kreuzung Hoch- Münchner. Bayernwerkstraße sehen, obwohl dort längst nicht die Menge an Nutzern ist. Es muss ein sicherer Überweg geschaffen werden. Der Investor zeigte sich nicht abgeneigt, Platz für eine lange Rampe für die Unterführung zur Verfügung zu stellen. In München gibt es für ein ähnliches Problem eine Lösung. Es wäre schön, wenn die Gemeinde sich auch um eine bürgerfreundliche Lösung bemühen wollte. Die Unterquerung am Würmkanal war doch auch möglich.

Beschluss:

Die Anregungen zur Platzgestaltung werden zur Kenntnis genommen. Über die Festlegungen zur Begründung und Durchwegung hinaus, handelt es sich um private Freiflächen, deren Gestaltung in den Grenzen des Bebauungsplanes dem Bauherren überlassen bleibt.

Den Anregungen wird im Übrigen nicht gefolgt. Eine Änderung des betreffenden Kreuzungsbereiches ist durch das neue Baukonzept nicht veranlasst. Die

Mindestanforderung nach den maßgeblichen Regelwerken werden für die angestrebte Lösung eingehalten. Die Option einer fachgerecht ausgeführten Unterführung mit Rampe besteht aufgrund der Platzverhältnisse bzw. Grundstücksverfügbarkeit nicht. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

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

Frau Hofner ist bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

7.2. Schreiben vom 28.07.2022: Wenn das Anna Quartier für nachhaltige Mobilität stehen soll, muss der erste Punkt von den vieren, die das Umweltbundesamt (Siehe Anhang!) dafür aufgestellt hat, schnell umgesetzt werden ehe alles verbaut ist, nämlich die Förderung des Fahrrad- und Fußverkehrs:

Klare Abgrenzung der Fuß- und Radwege voneinander und von den Straßen! (Todesursache bei Kindern sind überwiegend Verkehrsunfälle). Auch Senioren brauchen sichere und behindertengerechte Fußwege. Es soll ja ein Wohnquartier werden mit Kindern, die zur Schule und Sport gehen oder mit dem Fahrrad fahren, und auch Senioren, die einkaufen. Es ist ein Wohnquartier kein Fachmarkt geplant!

Schaffung eines sicheren Weges ins Zentrum für Fußgänger und Radfahrer, denn viele wichtige Einrichtungen liegen vom Quartier aus gesehen jenseits der autobahnähnlichen Münchner Straße, dem eigentlichen Zentrum: Rathaus, kath. Kirche, Ärztezentrum, die Schulen, die Sportstätten, viele verschiedene Arztpraxen, Media-Markt, Sanitätshaus, Friedhof, Hörgerätegeschäft, Apotheken, Schuh -Großmarkt, Bank, Heimatmuseum, Möbelhaus, usw.

Umplanung des Überwegs, denn die beim jetzigen Bebauungsplan angedachten zwei Übergänge sind keine Lösung! Der bei der Zentralapotheke scheidet aus verkehrstechnischen Überlegungen aus. Den anderen müssten auch die Radfahrer wenigstens teilweise benutzen, weil sie ja nicht in die Münchner Straße einbiegen dürfen. Es würde ein Überweg wie an der Hoch- Bayernwerkstraße, der für ein Quartier dieser Größe untragbar ist. Es muss also jetzt nachgedacht werden, nicht erst wenn schon die Änderung beschlossen ist

Intelligenter Um- und Ausbau der vorhandenen Unterführung, für die sich auch der Investor sehr interessierte.

Wie gefährlich die Situation für Radfahrer und Fußgänger heute schon an der Münchner Straße ist, war heute wieder mal in der Zeitung zu lesen (Anlage) und ich habe auch schon öfter darauf hingewiesen (Anlage). Wenn nun das Anna-Quartier hinzukommt, wird sich das noch vervielfachen, da die vielen Bewohner des Quartiers die Münchner Straße überqueren müssen.

Gemeinde und Investor wollen doch Lebensqualität und nicht neue Probleme schaffen, also wäre Zusammenarbeit und eine Investition in der Zukunft nötig.

Beschluss:

Siehe vorangegangenen Beschluss. Den Anregungen wird nicht gefolgt. Eine Änderung des betreffenden Kreuzungsbereiches ist durch das neue Bebauungskonzept nicht veranlasst.

Die Mindestanforderung nach den maßgeblichen Regelwerken wird für die angestrebte Lösung eingehalten. Die Option einer fachgerecht ausgeführten Unterführung mit Rampe besteht aufgrund der Platzverhältnisse bzw. Grundstücksverfügbarkeit nicht. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	23
Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	4

Frau Hofner ist bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange.

1) Landratsamt Dachau, Rechtliche Belange (KITA), Schreiben vom 23.12.2022

Im Bereich MU 2.2 ist eine Kita mit 111 Kinder geplant. Im Außenbereich ist unbedingt auf eine natürliche Beschattung zu achten. Die Anzahl der vorgesehenen 4 Bäume sind auf mindestens 6 Bäume zu erhöhen. Bei der Bepflanzung von Sträuchern ist darauf zu achten, dass keine „giftigen Pflanzen“ verwendet werden.

Beschluss:

Auf die Errichtung einer KITA im MU 2 wird nun verzichtet, daher hat sich die vorliegende Stellungnahme erledigt.

Abstimmungsergebnis:

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

Frau Hofner ist bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

2) Landratsamt Dachau, Rechtliche Belange, Schreiben vom 13.12.2022

Es ist nicht ersichtlich, was in den beiden kleinen Bauräumen im westlichen Teil des „MU3“, gekennzeichnet mit „WH4“, entstehen soll. Auch ist es anhand des Gesamtkonzeptes (Begründung Seite 18) nicht erkennbar. Wir bitten darum dies zumindest in der Begründung zu ergänzen.

- Es geht nicht hervor, in welchem Teil des SO, des MU1, des MU4 und des MU5 oberirdische Stellplätze exakt zulässig sind. Es wird empfohlen die Umgrenzung von Flächen für oberirdische Stellplätze in der Planzeichnung zu präzisieren.
- Es wird empfohlen die angedachte Durchgrünung (Festsetzungen Punkt 15.4. / Begründung Nr. 6.7.4, Abs. 3) in den Gebieten MU1, MU 2.1, MU 2.2, MU 2.3 und MU 4

standortgenau festzusetzen, da dies erfahrungsgemäß den Vollzug dessen im Nachgang vereinfacht. Außerdem wird empfohlen eine Begründung ebenfalls im MU3 festzusetzen.

- Aufgrund der Größe der angedachten Tiefgarage, wird zur besseren Erkenn- und Lesbarkeit empfohlen, eine Anlage mit der genauen Einzeichnung der Tiefgarage beizufügen.
- Festsetzungen Punkt 1.4 Buchst. E:
Es wird empfohlen die „Nutzung gemäß 4a“ bzw. „Nutzung gemäß 4b-4e“ entweder zu beschreiben, oder – sollte die Nutzung gemäß 1.4.a. bzw. 1.4.b.-1.4.e. gemeint sein – dies auch entsprechend zu zitieren.
- Festsetzungen Punkt 2.1:
Es wird empfohlen bei der angegebenen Rechtsgrundlage das dazugehörige Gesetz zu zitieren.
- Festsetzungen Punkt 11.4. Buchst. G:
Die Herstellung von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit gestaltet sich erfahrungsgemäß im Vollzug schwierig. Es wird empfohlen hier entweder 1,0 oder 2,0 Stellplätze festzusetzen.
- Begründung Punkt A.5.1.1:
- Es wird empfohlen hier ggf. den Entwurf des LEP2022 zusätzlich zu zitieren um darzustellen, dass die angegebenen Ziele auch im LEP weiterhin verfolgt werden.

Beschluss:

Die Anregungen werden berücksichtigt. Für die Entwurfsfassung wird das Bebauungskonzept konkretisiert. Da die Lage der geplanten Bäume und Stellplätze im Einzelnen jedoch noch nicht bekannt ist kann eine entsprechende zeichnerische Festsetzung nicht erfolgen. Entsprechende textliche Festsetzungen sind jedoch vorhanden und werden ergänzt. Für die Darstellung der Lage von Tiefgaragen auf den Baugrundstücken wird in der Begründung eine piktographische Darstellung ergänzt.

Die redaktionellen Anregungen zur Formulierung der Festsetzungen bzw. der Ausführungen werden berücksichtigt und entsprechend eingearbeitet. Die Festsetzung 11.4g wird indes nicht inhaltlich geändert, es erfolgt aber eine Klarstellung, dass der ermittelte Stellplatzbedarf auf ganze Zahlen aufzurunden ist.

Abstimmungsergebnis:

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

Frau Hofner ist bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

3) Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 11.01.2023

3.1. Luftreinhaltung

Südöstlich des Plangebietes liegt ein Heizkraftwerk auf der Flur-Nr. 720/2, welches von den Gemeindewerken Karlsfeld seit dem Jahr 2010 immissionsschutzrechtlich genehmigt betrieben wird. Im Zuge des damaligen Genehmigungsverfahrens wurde die erforderliche Kaminhöhe nach TA Luft ausgehend von einer mittleren Bebauungshöhe von 12 m für das Plangebiet auf 26 m festgesetzt und errichtet.

Die vorgelegten Planunterlagen sehen für das Anna-Quartier jedoch Wandhöhen zwischen 7 m und 26,5 m vor, mit einem Einzelgebäude an der Münchner Straße von 37,5 m Wandhöhe. Aufgrund der geplanten mittleren Bebauungshöhe von ca. 18 m wurde eine Überprüfung der erforderlichen Schornsteinhöhe für das Heizkraftwerk von Müller-BBM GmbH, Bericht-Nr. M170865/01 vom 29.08.2022, vorgelegt. Diese ergab nach den Anforderungen der TA Luft zur Ableitung der Abgase eine Bauhöhe von jeweils 32,5 m für den Einzelkamin.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist das Vorsorgeprinzip zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu berücksichtigen. Durch die Überplanung des Anna-Quartiers ist eine Ausweitung der Höhenentwicklung überwiegend im Bereich zwischen 17 m und 21 m vorgesehen. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ermöglicht erst eine Kaminhöhe von 32,5 m eine ungestörte Ableitung der Abgase in Verbindung mit einer ausreichenden Verdünnung nach TA Luft, die schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft ausschließt.

Des Weiteren sind für immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen Anforderungen zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen einzuhalten. Demnach sind die Ableitbedingungen für die Einzelkamine des Heizkraftwerkes nach Ziff. 5.5 der TA Luft zwingend einzuhalten.

Die Ableitung der Abgase aus dem Heizkraftwerk über die bestehenden Kamine kann somit schädliche Umwelteinwirkungen im Plangebiet hervorrufen. Zudem wird der bestehende Betrieb des Heizkraftwerkes durch die heranrückende Wohnnutzung eingeschränkt. Aus diesen Gründen erheben wir Bedenken.

Rechtsgrundlagen:

Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf §§ 22, 50 BImSchG in Verbindung mit der TA Luft.

Möglichkeiten der Überwindung:

Wenn die Höhenentwicklung der Baukörper im Plangebiet beibehalten werden soll, ist eine Erhöhung der Kamine des Heizkraftwerkes Karlsfeld auf Flur-Nr. 720/2 auf 32,5 m je Einzelkamin erforderlich, um eine ungestörte Ableitung der Abgase nach TA Luft zu gewährleisten. Wir weisen darauf hin, dass eine Kaminerhöhung für das immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Heizkraftwerk bei der Regierung von Oberbayern zumindest nach § 15 BImSchG anzuzeigen ist oder eine Änderungsgenehmigung nach § 16 BImSchG zu beantragen ist.

Beschluss:

Die Hinweise werden berücksichtigt. Die erforderliche Erhöhung der Kamine des Heizkraftwerkes wurde im Abwägungsprozess berücksichtigt, auch bereits beim bisherigen Bebauungsplan. Für die vorliegende Änderung wurden die Auswirkungen auf die Höhenentwicklung gutachterlich geprüft. Die Verfahrensvorgaben aus der Stellungnahme zur Kaminerhöhung sind zu berücksichtigen. Entsprechende Ausführungen werden in die Begründung aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

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

Frau Hofner ist bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

Hinweise:

3.2 Schalltechnische Untersuchung

Allgemein

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung der Müller-BBM GmbH, Bericht-Nr. M138809/08 vom 07.11.2022 sowie das Verkehrsgutachten der Vössing Ingenieurgesellschaft mbH vom 04.11.2022 basieren nicht auf der vorliegenden Planfassung des Anna-Quartiers vom 21.11.2022. Wir bitten ggf. um einen Abgleich der Nutzungen in den verschiedenen Baufeldern mit den Planunterlagen für die weiteren Betrachtungen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel für die Zuordnung zu den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109:2018-1 sind in der schalltechnischen Untersuchung nicht aufgeführt und sind zu ergänzen.

Verkehrslärm im Plangebiet

Durch die einwirkenden Verkehrslärmimmissionen ausgehend insbesondere durch die Münchner Straße werden im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für urbane Gebiete teilweise deutlich überschritten. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für urbane Gebiete von 64/54 dB(A) tags/nachts, die bei Überschreitung einen wichtigen Hinweis auf ungesunde Wohnverhältnisse darstellen, werden überschritten. Im Nahbereich der Münchner Straße wird in den Baufeldern SO, MU 2.1 und MU 5 sogar die gemäß Rechtsprechung genannte Schwelle der Lärmsanierungswerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erreicht bzw. überschritten.

In der Festsetzung 13.4 sind Schallschutzmaßnahmen für Schlafräume bei Überschreitung eines Beurteilungspegels von 49 dB(A) festgesetzt worden. Hier werden schallgedämmte mechanische Lüftungseinrichtungen bzw. alternativ bauliche Maßnahmen aufgeführt.

Aus unserer fachlichen Sicht ist es in der Bauleitplanung entsprechend dem Vorsorgeprinzip jedoch nicht ausreichend, bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV den Schallschutz durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen sicherzustellen. Insbesondere bei Überschreitung des Beurteilungspegels von 54 dB(A) nachts sind zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse für schutzbedürftige Schlafräume daher bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten, Hafencity-Fenster etc. festzusetzen. Bei teilgeöffnetem Fenster soll durch diese Maßnahmen in Schlaf- und Kinderzimmern im Innenraum 30 dB(A) nachts nicht überschritten werden. In die Festsetzungen sind daher die Anforderungen an den baulichen Schallschutz bei Beurteilungspegeln > 54 dB(A) nachts für Schlafräume aufzunehmen.

Nach DIN 18005 ist bei Beurteilungspegeln bereits über 45 dB(A) selbst bei teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Daher empfehlen wir, die Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern an den betreffenden Fassaden mit Überschreitung von 45 dB(A) nachts mit einer kontrollierten, schallgedämmten Belüftungseinrichtung, die ausreichende Luftwechsel bei dauerhaft geschlossenen Fenstern sicherstellt, auszustatten. Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung sind daher weitere Fassaden in der Plandarstellung farblich zu kennzeichnen.

Verkehrslärmzunahme allgemein

In der schalltechnischen Untersuchung sind Verkehrslärmzunahmen außerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans berechnet worden. Am IO 2 erhöht sich zur Tagzeit der Beurteilungspegel von 70,4 dB(A) im Prognose-Nullfall auf 70,8 dB(A) für den Prognose-Planfall. Damit wird entsprechend der Rundungsregeln erstmalig der Lärmsanierungswert der 16. BImSchV von 70 dB(A) tags überschritten, womit ein wichtiges Indiz für Gesundheitsgefahr durch Verkehrslärm vorliegt.

An den IO 3, IO 4 und IO 5 werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 54 dB(A) nachts bereits im Prognose-Nullfall überschritten. Durch die geplante Bebauung im Anna-Quartier erhöhen sich jedoch die Beurteilungspegel zur Nachtzeit nochmals um 0,5 bis 1,1 dB(A). Die Beurteilungspegel liegen damit deutlich über den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für Mischgebiete von 54 dB(A) nachts. Am IO 5 wird dadurch sogar erstmalig der Lärmsanierungswert von 60 dB(A) nachts erreicht. Da gemäß der Rechtsprechung des BVerwG (Az. 4 C 40/87 und 4 A 18/04) bei Unterschreitung der Grenzwerte für Mischgebiete die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse noch als gegeben anzusehen sind, sind bei Überschreitung dieser Werte ungesunde Wohnverhältnisse nicht auszuschließen.

Wir empfehlen daher in eigener Zuständigkeit zu prüfen, ob aufgrund der Zunahme der Verkehrslärmimmissionen Schallschutzmaßnahmen für die betroffenen Anwohner festgesetzt werden sollen.

Beschluss:

Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Berechnung der Verkehrsbelastung wird aufgrund der erfolgten Nacherhebung im Herbst 2022 für die Entwurfsfassung aktualisiert und in der schalltechnischen Untersuchung nachvollzogen. Die Planunterlagen werden hierfür aufeinander abgestimmt und erforderliche Maßnahmen abgestimmt und im Gutachten sowie im Bebauungsplan ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

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

Frau Hofner ist bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

3.3. Baufelder

Nach vorliegendem Verkehrsgutachten der Vössing Ingenieure vom 04.11.2022 wurde der Bedarf an Stellplätzen für die Baufelder SO, MU 1 und MU 2 mit 448 ermittelt. In der schalltechnischen Untersuchung werden für die gewerbliche Nutzung sowie die Wohnnutzung nur 400 Stellplätze als Berechnungsansatz herangezogen. Weiterhin entspricht die in der schalltechnischen Untersuchung angenommene Verteilung des Parkverkehrs unseres Erachtens nicht dem zu erwartenden Verhalten der Parkplatzsuchenden. Erfahrungsgemäß werden für KiTa, Discounter, Bäcker sowie Getränkemarkt zunächst oberirdische Stellplätze aufgesucht werden, die in der schalltechnischen Untersuchung auch durch eine erhöhte Bewegungshäufigkeit und Parksuchverkehr abgebildet werden sollten.

Nach Seite 26 sind für das Baufeld MU1 eingehauste Anlieferzonen für die gewerblichen Nutzungen definiert worden. Wir empfehlen die geplanten Anlieferzonen in der Planfassung

zu kennzeichnen. Wir weisen darauf hin, dass bei Änderungen in der weiteren Ausführungsplanung die schalltechnische Untersuchung zu überarbeiten ist.

Im Freibereich der geplanten Kindertagesstätte im Baufeld MU 2.2 wurde trotz der geplanten Lärmschutzmaßnahme ein Beurteilungspegel für die Freifläche von 57 dB(A) bis 63 dB(A) berechnet. Nach den Empfehlungen des Rates für Gesundheit und Umwelt der Landeshauptstadt München ist zur Lärmvorsorge auf pädagogischen Freiflächen ein Zielwert von 55 dB(A) zu beachten. Als Ausschlusskriterium für die Eignung der Freispielflächen von Kindertagesstätten wird zudem ein Beurteilungspegel von > 59 dB(A) angegeben. Aufgrund der berechneten Beurteilungspegel für die Freifläche der KiTa ist diese aus unserer fachlichen Sicht nicht geeignet, um gesunde Aufenthalts- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Daher empfehlen wir dringend den Standort der geplanten Kindertagesstätte zu prüfen und in einen von Verkehrs- und Gewerbelärm weniger belasteten Bereich zu verlegen. Alternativ dazu sind weitere Lärmschutzmaßnahmen aufzuzeigen.

Für das Baufeld MU 5 ist nur die derzeitige gewerbliche Nutzung als Vorbelastung berücksichtigt worden. Wir bitten die schalltechnische Untersuchung dahingehend zu ergänzen, dass die geplante Nutzung einschließlich Fahrverkehr, Anlieferungen- und Verladetätigkeiten sowie stationären Anlagen berücksichtigt wird.

Beschluss:

Die Hinweise zum Parksuchverkehr bzw. Anlieferung in den Baufeldern wird zur Kenntnis genommen, bzw. wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen bereits berücksichtigt. Für den Anlieferverkehr wurden Annahmen (Anlieferung SO-Einzelhandel eingehaust) entsprechend des angestrebten Bebauungskonzeptes getroffen. Wie in der Stellungnahme angemerkt, muss bei abweichender Umsetzung die schalltechnische Verträglichkeit gesondert dargelegt werden.

Die Unterbringung einer KITA im MU 2 ist nicht mehr vorgesehen.

Für das Baufeld MU5 wurde die derzeitige Nutzung als Worst-Case-Betrachtung herangezogen. Für die Nutzung im geplanten Bebauungskonzept wird eine geringere Belastung erwartet. Eine Änderung ist hier nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

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

Frau Hofner ist bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

3.4. Plandarstellung

Aufgrund der Darstellung in Abb. 14 auf Seite 49 der schalltechnischen Untersuchung bitten wir die blaue Lärmschutzmaßnahme in Baufeld MU 2.2 im nördlichen Bereich bis an das Gebäude heranzuführen.

Zur Sicherstellung ungestörten Schlafes sind Fassaden mit Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts entsprechend farblich („grün-a“) zu kennzeichnen.

Entsprechend der vorgelegten schalltechnischen Untersuchung ist für das Plangebiet von einer maximalen Fahrgeschwindigkeit von 30 km/h für die Anna-Ludl-Straße sowie die Nibelungenstraße bei einer glatten Fahrbahnoberfläche (kein Kopfsteinpflaster etc.)

ausgegangen worden. Wir bitten in der Planzeichnung die Fahrbahnoberfläche sowie die Fahrgeschwindigkeit von 30 km/h entsprechend zu kennzeichnen.

Wir empfehlen die entsprechend der schalltechnischen Untersuchung geplanten eingehausten Anlieferzonen für die gewerbliche Nutzung im Baufeld MU 1 durch Planzeichen zu kennzeichnen.

Beschluss:

Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die redaktionellen Anpassungen zur besseren Nachvollziehbarkeit auf dem Planblatt werden als Hinweise übernommen. Eine Festlegung von Anlieferzonen im Planblatt wird indes aufgrund der vorgenannten Ausführungen zu den schalltechnischen Untersuchungen nicht als erforderlich erachtet.

Abstimmungsergebnis:

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

Frau Hofner ist bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

3.5. Festsetzungen

13.1: In dieser Festsetzung wird auf „Ziffer (2)“ verwiesen. Dieser Bezug ist nicht nachvollziehbar. Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung soll wahrscheinlich auf die Festsetzung in Nr. 13.2 verwiesen werden. Wir bitten um Überprüfung und redaktionelle Korrektur des Textes.

13.2: Die hier genannten Planzeichen beziehen sich nach der schalltechnischen Untersuchung auf Verkehrslärmimmissionen, die „rot“, „orange“ und „grün“ definiert sind. Demzufolge ist in der Festsetzung die Farbe „violett-d“ in „grün-a“ zu korrigieren. Zudem muss an den mit Planzeichen „grün-a“ gekennzeichneten Bereichen ausgehend von den zu erwartenden Beurteilungspegeln nicht zwingend Lärmpegelbereich IV oder höher erreicht werden.

Wir empfehlen die Festsetzung wie folgt zu korrigieren:

„An den mit Planzeichen „rot-c, „orange-b“ und „grün-a“ gekennzeichneten Fassaden von Büro-, Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen ist der Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile gegen Außenlärm nach der DIN 4109:2018-1 zu führen.“

13.3: Die ausnahmsweise zulässigen Schallschutzkonstruktionen sollen sicherstellen, dass bei teilgeöffnetem Fenster in Wohnräumen bzw. -küchen und Büroräumen in Innenraum 40 dB(A) tags und in Schlaf- und Kinderzimmern im Innenraum 30 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Wir empfehlen daher die Festsetzung wie folgt zu ändern:

„...Ausnahmen sind möglich, wenn durch vorgesezte, geschlossene Schallschutzkonstruktionen wie z.B. Wintergärten, verglaste Vorbauten oder gleichartige Konstruktionen bei teilgeöffnetem Fenster in Wohnräumen bzw. -küchen und Büroräumen in Innenraum 40 dB(A) tags und in Schlaf- und Kinderzimmern im Innenraum 30 dB(A) nachts nicht überschritten werden.“

13.4: Entsprechend der oben genannten Ausführungen zum Verkehrslärm ist die hier getroffene Festsetzung für Schlafräume für nächtliche Beurteilungspegel > 45 dB(A) bis 54 dB(A) mit der Kennzeichnung „grün-a“ zu definieren. Der Verweis im zweiten Satz auf „Ziffer (2)“ ist jedoch nicht nachvollziehbar. Entsprechend der schalltechnischen

Untersuchung soll wahrscheinlich auf die Festsetzung in Nr. 13.2 verwiesen werden. Wir bitten um Überprüfung und redaktionelle Korrektur des Textes. Zudem ist eine Festsetzung für Beurteilungspegel von > 54 dB(A) bis 59 dB(A) nachts für die Kennzeichnung „orange-b“ wie folgt aufzunehmen:

„Jeweils mindestens ein Fenster zur Belüftung von schutzbedürftigen Räumen i.S. der DIN 4109-1:2018-01 mit Immissionsgrenzwertüberschreitungen nach der 16. BImSchV ist mit baulichen Schallschutzmaßnahmen (Vorbauten, verglaste Loggien, Hafencity-Fenster etc.) auszustatten. Durch diese Maßnahmen ist sicherzustellen, dass bei teilgeöffnetem Fenster in Schlaf- und Kinderzimmern im Innenraum 30 dB(A) nachts und in Wohnräumen im Innenraum 40 dB(A) tags nicht überschritten werden. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite mit Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV belüftet werden können.“

13.5: Die hier beschriebenen Ausnahmen mittels Schallschutzkonstruktionen sind für Gewerbelärm nicht zulässig, da nach TA Lärm der Immissionsort einen halben Meter vor dem geöffneten Fenster liegt. Bei einer Überschreitung der Immissionswerte für urbane Gebiete nach TA Lärm dürfen daher keine öffentbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Büroräume) vorhanden sein.

Wir empfehlen, die Festsetzung wie folgt zu ändern:

„An den mit den Planzeichen „violett-d“ gekennzeichneten Fassaden ist die Anordnung von öffentbaren Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume bei Wohnungen und Arbeitsstätten im Sinne der DIN 4109 nicht zulässig. Die schutzbedürftigen Räume sind mit festverglasten Schallschutzfenstern sowie einer kontrollierten Raumlüftung, die eine ausreichende Luftwechselrate bei dauerhaft geschlossenen Fenstern sicherstellt, zu versehen.“

13.7: Die hier festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind für Verkehrslärm, aber nicht für gewerblichen Lärm zulässig. Bei Unterschreitung des Abstandes von 15 m ist zu prüfen, ob an betroffenen Fassaden die IRW nach TA Lärm sowie die darin genannten Spitzenpegel einen halben Meter vor dem geöffneten Fenster eingehalten werden können. Sollten diese IRW bzw. Spitzenpegel nicht eingehalten werden, sind schutzbedürftige Schlafräume mit festverglasten Schallschutzfenstern sowie einer kontrollierten Raumlüftung, die eine ausreichende Luftwechselrate bei dauerhaft geschlossenen Fenstern sicherstellt, auszustatten.

Wir empfehlen die Festsetzung in Anlehnung an Nr. 13.5 bzw. 13.6 anzupassen.

13.8: Die nach der schalltechnischen Untersuchung getroffenen Lärmschutzmaßnahmen für die Freifläche der KiTa sind aus Sicht des Immissionsschutzes nicht ausreichend, um gesunde Aufenthalts- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Wir empfehlen dringend den Standort der KiTa zu überplanen oder die Lärmschutzmaßnahmen auf einen Zielwert für die pädagogische Freifläche von 55 dB(A) anzupassen.

13.9: Nach Nr. 6.1 auf Seite 43 der schalltechnischen Untersuchung ist die hier festgesetzte Abschirmeinrichtung an der Grundstücksgrenze von MU 4 nur zur Tagzeit geeignet, um unzulässige Lärmimmissionen westlich außerhalb des Bebauungsplanumgriffs zu verhindern. Wir weisen darauf hin, dass bei Nutzung der Stellplätze an der westlichen Grundstücksgrenze von MU 4 zur Nachtzeit weiterführende Schallschutzmaßnahmen wie z.B. höhere Wand, Einhausung erforderlich werden. Wir bitten die Festsetzung dahingehend zu ergänzen bzw. einen entsprechenden Hinweis mitaufzunehmen.

13.10: Diese Festsetzung kann nicht überprüft werden, da in der schalltechnischen Untersuchung keine Berechnung ohne das straßennahe Hochhaus im Baufeld SO dargestellt wurde. Wir empfehlen die schalltechnische Untersuchung durch eine Berechnung ohne das Hochhaus im SO zu ergänzen, um die Beurteilungspegel der rückwärtigen Gebäude im SO fassaden- und stockwerkscharf darstellen zu können. Entsprechend der

berechneten Beurteilungspegel sind dann die Fassaden, an denen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, entsprechend farblich zu kennzeichnen. Alternativ dazu könnte auch festgesetzt werden, dass zunächst das Hochhaus im SO vor der weiteren südlich im Plangebiet gelegenen Bebauung zu errichten ist.

13.11: Der Ausschluss der Anlieferung gewerblicher Nutzung in der Nachtzeit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr entspricht keiner zulässigen Festsetzung nach § 9 BauGB. In der Bauleitplanung ist nach § 9 BauGB die Art der baulichen Nutzung für die Flächen zu regeln, aber nicht deren Nutzungszeiten. Diese können erst im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren geregelt werden. Wir empfehlen jedoch einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan aufzunehmen.

13.12: Wir empfehlen die Festsetzung wie folgt zu ergänzen:

„Das Garagentor ist ohne Ein- und Aussteigen vom Fahrzeug aus mittels Torautomatik zu öffnen.“

In der Begründung auf Seite 27 wird angegeben, dass eine Wohnnutzung in MU 3 erst zulässig ist, wenn die entsprechenden Wandhöhen in MU 1, MU 4 und SO hergestellt worden sind. Wir bitten eine entsprechende Festsetzung aufzunehmen.

Zur Sicherstellung der Wirksamkeit der Lärmschutzmaßnahme Zone 30 fordern wir, den Bezug der Wohnungen im Plangebiet erst nach Einführung der Geschwindigkeitsbegrenzung festzusetzen.

Nach der schalltechnischen Untersuchung sind im Bereich der Tiefgaragen-Ausfahrt im Baufeld MU 3 durch die Ein- und Ausfahrten der Bewohner nächtliche Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) zu erwarten. Wir empfehlen daher oberhalb der Tiefgaragen-Einfahrt im MU 3 eine Festsetzung aufzunehmen, dass in diesem Bereich keine Schlaf- und Kinderzimmer angeordnet werden sollen. Auch aktiver Schallschutz, z.B. TG-Einfahrtsüberdachung mit absorbierender Decke in Kombination ist hier möglich.

Falls dies nicht möglich ist sind bauliche Schallschutzmaßnahmen für Schlafräume vorzusehen.

Hinweise

In den Hinweisen zum Immissionsschutz wird darauf verwiesen, dass die Festsetzungen auf den Emissionsansätzen der schalltechnischen Untersuchung basieren. Wir bitten die schalltechnische Untersuchung hier mit Namen des Ingenieurbüros, Berichtsnummer und Datum zu ergänzen.

Neben der maximalen Fahrgeschwindigkeit von 30 km/h bitten wir noch ein Hinweis auf die Einhaltung der Vorgaben für stationäre Anlagen entsprechend den Emissionsansätzen der schalltechnischen Untersuchung zu ergänzen.

Begründung

Wir bitten auf Seite 50 das Datum der schalltechnischen Untersuchung der Müller-BBM GmbH, Bericht-Nr. M138809/8 auf das Datum vom 07.11.2022 zu ändern.

Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung liegen die berechneten Beurteilungspegel ausgehend vom einwirkenden Verkehrslärm zur Nachtzeit nur um 5 dB(A) geringer als zur Tagzeit. Wir bitten den Text auf Seite 51 entsprechend anzupassen.

Die in der schalltechnischen Untersuchung getroffenen Annahmen können lediglich zu einer ersten Abschätzung der Lärmemissionen dienen. Die Anzahl und Lage der angenommenen stationären Quellen in den einzelnen Baufeldern kann sich im Zuge der weiteren Planungen durch die vielfältig angestrebten Nutzungen noch verändern. Bei einer Erhöhung der Anzahl oder Veränderung der Lage dieser Schallquellen ist in weiteren Berechnungen im Zuge der einzelnen Baugenehmigungen nachzuweisen, dass es zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den umliegenden Immissionsorten kommt.

Mögliche Freiflächen von Gastronomiebetrieben, insbesondere zur Nachtzeit, sind bisher noch nicht berücksichtigt worden und sind ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Wir bitten die Begründung um die genannten Hinweise zu ergänzen.

Beschluss:

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz sowie die Ausführungen in den Schalltechnischen Untersuchungen sind in Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde für den Entwurf überprüft und in den Planunterlagen bzw. der als Anlage beigefügten schalltechnischen Untersuchungen ergänzt.

Die redaktionellen Anregungen zur Begründung zum Bebauungsplan sowie die Abstimmung der Unterlagenfassungen werden übernommen.

Abstimmungsergebnis:

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

Frau Hofner ist bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

4) Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 12.01.2023

Allgemeine Hinweise:

1. Zum aktuellen Änderungsantrag verweisen wir auf die vorangegangenen Stellungnahmen vom 17.05.2019 und 20.12.2020, in denen zu einzelnen Punkten Bedenken und Anregungen geäußert wurden.
2. Es wird angeregt für die Bepflanzung von unterbauten Flächen und Tiefgaragen aufgrund des geringen Bodenauftrags eine separate Gehölzliste mit geeigneten Gehölzen auszuarbeiten.
3. Im Bebauungsplangebiet sollte das Straßenbegleitgrün im Bereich Erschließung Gartenstraße und Nibelungenstraße stärker ausgestaltet werden. Dies würde zum einen die Straßenräume deutlicher definieren und zusätzlich einen positiven Effekt auf Klima, Lärm- und Feinstaubbelastung haben.
4. Für die Straßen- und Wegebeleuchtung ist eine insektenfreundliche Straßenbeleuchtung zu wählen, die unnötige Lichtemission reduziert.
5. Der für den Eingriff ausgearbeitete Ausgleich wurde der UNB vorgelegt und als fachlich umsetzbar bewertet.

Beschluss:

Den Anregungen wird gefolgt. Die Gehölzliste wird um weitere Arten ergänzt. Die Planungen bzgl. der Baumpflanzungen im Straßenraum sind noch nicht abschließend festgelegt und können daher auch nicht dargestellt werden. Es werden Festsetzungen zu insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

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

Frau Hofner ist bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

5) Landratsamt Dachau, Kommunale Abfallwirtschaft, Schreiben vom 13.12.2022

1. Grundsätzliche Anforderungen an die Gestaltung von Straßen

Fahrzeuge dürfen gemäß § 45 DGUV Vorschrift 70 „Fahrzeuge“ (bisher BGV D29) grundsätzlich nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen. U.a. müssen Fahrwege so gestaltet sein, dass eventuelle Steigungen, sowie Gefällstrecken, von Müllfahrzeugen gefahrlos befahren werden können.

1.1 Tragfähigkeit

Fahrbahnen müssen für Abfallsammelfahrzeuge bis 26 t zulässiges Gesamtgewicht ausreichend tragfähig sein. 28 - 30 t wären jedoch empfehlenswert, da die Entsorger vermehrt Elektro-LKW's einsetzen.

1.2 Mindestbreite mit Begegnungsverkehr

Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege mit Begegnungsverkehr grundsätzlich eine Breite von mindestens 4,75 m aufweisen.

Erfahrungsgemäß führen diese Fahrbahnbreiten allerdings immer wieder zu Behinderungen bei der Müllabfuhr durch parkende Fahrzeuge, sodass breitere Fahrwege zu empfehlen wären.

1.3 Berücksichtigung der Schleppkurven

Straßen müssen so gestaltet sein, dass in Kurvenbereichen die Schleppkurven der eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt werden.

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 aufweisen.

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

1.4 Durchfahrtshöhe

Straßen müssen eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen. Dächer, Äste von Bäumen, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen, da bei einer Kollision die Gefahr besteht, dass sicherheitstechnisch wichtige Bauelemente am Abfallsammelfahrzeug unbemerkt beschädigt werden.

1.5 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.

1.5.1 Wendekreise/Wendeschleifen

Wendekreise/Wendeschleifen sind u.a. dann geeignet, wenn sie ein Wendemanöver in einem Zug erlauben, ohne dass der Bordstein überfahren werden muss; der erforderliche Radius ist vom Fahrzeugtyp abhängig; mindestens die Schleppkurven für die eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigen; 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. Sonstige Hinweise

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

Bei Straßen und Wohnwegen, die von Müllfahrzeugen nicht befahren werden dürfen (z. B. fehlende oder nicht ausreichende Wendeanlagen oder zu geringe Fahrbahnbreite), müssen für die Müllbehälter und Wertstoffsäcke der Anlieger entsprechend dimensionierte Sammelplätze im Bereich der Einmündung in die nächste für das Müllfahrzeug befahrbare Straße angelegt werden.

Bei der Einrichtung dieser Sammelplätze sollten folgende Vorgaben gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ berücksichtigt werden:

- Um spätere Interessenskonflikte mit künftigen Anliegern zu vermeiden, sind die Sammelplätze in den Bebauungsplan aufzunehmen und entsprechend zu erläutern.
- Zusätzlich ist es sinnvoll, die Käufer der Grundstücke an den Wohnwegen im Rahmen des Kaufvertrages darauf hinzuweisen, dass jegliche Abfälle im Bringsystem an den ausgewiesenen Sammelplätzen zur Abholung bereitzustellen sind.
- Die Sammelplätze sind so anzulegen, dass weder Fußgänger- noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden.
- Die Sammelplätze müssen vom Müllfahrzeug so angefahren werden können, dass das Laden problemlos möglich ist.
- Die Fläche des Sammelplatzes ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die zugelassenen Abfallbehälter des Landkreises sowie Gelben Säcke für Leichtverpackungen abzustimmen.
- Eine zumutbare Transportentfernung der Abfallbehälter zum Sammelplatz sollte nicht überschritten werden.

Beschluss:

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. der Umsetzung des Bebauungskonzeptes berücksichtigt (Insbesondere die Dimensionierung und Zugänglichkeit von Abfallsammelanlagen). In die Begründung werden entsprechende Ausführungen aufgenommen. Im Bebauungskonzept bzw. Verkehrskonzept sind für die Erschließung des Gebietes keine Wendeanlagen vorgesehen, die Baugrundstücke können somit entsprechend der Vorgaben angebunden werden.

Abstimmungsergebnis:

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

Frau Hofner ist bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

6) Landratsamt Dachau, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 07.12.2022

Allgemeines

Bei der Erstellung der nachfolgenden Stellungnahme wurde die Kreisbrandinspektion Dachau vertreten durch Herrn KBR Reischl mit eingebunden.

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 ausreichend 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. 1 BayFwG) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten.

Die nächstgelegene Feuerwehr ist die Freiwillige Feuerwehr Karlsfeld, durch diese kann tagsüber unterstützt durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Dachau ein Löschzug nach FvDV 3 gestellt werden.

Der Löschzug der Feuerwehr Karlsfeld beinhaltet auch ein Hubrettungsfahrzeug.

Die Hilfsfrist wird im betroffenen Bereich des Gemeindegebiets Karlsfeld in der Regel eingehalten.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen des Brandschutzkonzeptes bei Bauvorhaben zu berücksichtigen. Entsprechende Informationen werden in die Begründung aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

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

Frau Hofner ist bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

Löschwasser

Durch die Gemeinde ist die notwendigen Löschwasserversorgung bereitzustellen und zu unterhalten. Wird die Bereitstellung von Löschwasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahmeeinrichtungen (Hydranten) einschließlich deren Pflege vertraglich festzulegen.

Dabei ist darauf zu achten, dass die Entnahme von Löschwasser auch weiterhin für Einsätze und Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich sind.

Die zur Verfügung zu stellende Löschwassermenge richtet sich nach der Art und Größe der Bebauung und ist dementsprechend zu ermitteln.

Der Löschwasserbedarf ergibt sich nach DVGW 405 mit 1600 l/ min (96 m³/h) über mindesten 2h.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Ein Nachweis nach DVGW W405 ist durch den Wasserversorger ist vorzulegen.

Beschluss:

Die Hinweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Die Vorgaben zum Grundschutz Löschwasser können von der Gemeinde erfüllt werden.

Abstimmungsergebnis:

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

Frau Hofner ist bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

Flächen der Feuerwehr

Die Flächen der Feuerwehr sind nach der Richtlinie „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu erstellen und in Betrieb zu halten, sowie entsprechend freizuhalten.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen des Brandschutzkonzeptes bei Bauvorhaben zu berücksichtigen. Entsprechende Informationen werden in die Begründung aufgenommen. Im zugrundeliegenden Bebauungskonzept sind die Vorgaben eingehalten.

Abstimmungsergebnis:

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

Frau Hofner ist bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

Anleiterbare Stellen

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkannte der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen

mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Für den zweiten Flucht- und Rettungsweg für die Aufenthaltsbereiche im Dachgeschoss ist zu beachten, dass die Wege auf der Dachfläche vom Austrittsbereich der Aufenthaltsräume auf die Dachfläche bis zu einer möglichen Anleiterstelle für die Feuerwehr hindernisfrei und ohne abschließbare Abtrennungen begehbar sein müssen.

Sollten Tragbare Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen, müssen die Aufstellflächen eben und zu jederzeit freigehalten sein.

Der Transportweg für tragbare Leitern der Feuerwehr, darf die 50 m Lauflänge nicht überschreiten. Die Entfernung wird entweder von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gemessen oder von den dafür vorgesehenen Bewegungsflächen im Sinne der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen des Brandschutzkonzeptes bei Bauvorhaben zu berücksichtigen. Entsprechende Informationen werden in die Begründung aufgenommen. Im zugrundeliegenden Bebauungskonzept sind die Vorgaben eingehalten.

Abstimmungsergebnis:

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

Frau Hofner ist bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

Leitern der Feuerwehr

Die Leitern der Feuerwehr sind genormt, auch die Beladung der Löschfahrzeuge ist genormt. Das stets vorhandene Minimum stellt die vierteilige Steckleiter dar, die eine Einsatzlänge von 8,40 m besitzt und mit der man die äußere Brüstungshöhe des zweiten Obergeschoss (8 m) erreicht. Auf diese Leiter ist das Baurecht ausgerichtet.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen des Brandschutzkonzeptes bei Bauvorhaben zu berücksichtigen. Entsprechende Informationen werden in die Begründung aufgenommen. Im zugrundeliegenden Bebauungskonzept sind die Vorgaben eingehalten.

Abstimmungsergebnis:

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

Frau Hofner ist bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

7) Freiwillige Feuerwehr Karlsfeld, Schreiben vom 05.12.2022

Ich schließe mich hier der Stellungnahme der Brandschutzdienststelle vom LRA Dachau an.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme der Brandschutzdienststelle des LRA Dachau verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

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

Frau Hofner ist bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

8) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 29.12.2022

von Seiten des AELF FFB bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Da an das geplante Areal landwirtschaftlich genutzte Fläche anschließt, sollten folgende Hinweise aufgenommen werden:

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen und Betriebe unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbeeinträchtigung während der Erntezeit, der Bewirtschaftung der Flächen oder weiterer landwirtschaftlichem Fahrverkehr auch vor 6 Uhr morgens und nach 22 Uhr zu rechnen ist. Die klimatischen Entwicklungen zeigen, dass die Bewirtschaftungs-, Ernte- und Rüstarbeiten nicht mehr den bisherigen Gegebenheiten unterliegen, weshalb auch hier mit nicht mehr im Vorfeld planbaren zeitlichen Verschiebungen zu rechnen ist.

Beschluss:

Den Anregungen wird teilweise gefolgt. In den Planunterlagen wird ein Hinweis auf angrenzende landwirtschaftliche Nutzung mit den grundsätzlich möglichen Auswirkungen aufgenommen. Hinweise auf bestehende Nutzungskonflikte mit dem bestehenden Bebauungsplan, die zusätzliche Maßnahmen zum Immissionsschutz erfordern bestehen nicht. Eine in die Zukunft gerichtete Duldungspflicht wird nicht aufgenommen. Sofern Nutzungskonflikte bei einer zukünftigen Nutzung auftreten, sind ggf. Maßnahmen zur Konfliktvermeidung zu ergreifen.

Abstimmungsergebnis:

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

Frau Hofner ist bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

9) Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 15.12.2022

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

Kabel

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

Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Befinden sich unsere Anlagen innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltresor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung 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 uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen 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.

Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

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 Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn 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 uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnach-

weis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Transformatorstation(en)

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung von neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 35 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen.

Um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Erschließung im Zuge der Energiewende (wie Ausbau von Erneuerbaren Energien, E-Mobilität, Speicherlösungen) zu gewährleisten, ist es erforderlich weitere Trafostationsstandorte vorausschauend zu berücksichtigen. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 35 qm für den Bau und Betrieb zukünftig notwendiger Transformatorstationen in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort muss öffentlich zugänglich sein und sollte eingeplant werden.

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.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Beschluss:

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Verkehrsflächen einschließlich der Versorgung mit technischer Infrastruktur im Gebiet werden überwiegend neu hergestellt. Die Vorgaben können daher bei der Trassenplanung berücksichtigt werden. Insbesondere sind Kabeltrassen so vorzusehen, dass keine Konflikte mit den vorgesehenen Baumstandorten entstehen.

Abstimmungsergebnis:

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

Frau Hofner ist bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

10) Bund Naturschutz in Bayern e.V., Schreiben vom 12.01.2023

Der Bund Naturschutz hat erhebliche Bedenken gegen diesen Bebauungsplan 90B und lehnt ihn daher ab.

Begründung:

Die Münchner Straße ist seit Jahren eine schwere Belastung für Karlsfeld wegen des Überbordenden Verkehrs mit den daraus resultierenden Staus und Lärm- und Luftproblemen. Den Karlsfeldern wurde jahrelang Abhilfe versprochen, aber nicht geschaffen. Statt die anerkannte Problematik der Münchner Straße zu beheben, schickt sich der Gemeinderat nun an sie zu verstärken durch die Realisierung des BBP Nr.90 B: Die hohe Bebauung riegelt Frischluft, welche die Münchner Straße bis jetzt versorgt hat, zum großen Teil ab. Die schmalen Durchlässe von NO nach SW sind kein Ersatz. Obendrein wird sich durch diese vorgesehene Bebauung der Verkehr noch verstärken (Zunahme der Bevölkerung, Gewerbe und Handel).

Die Anbindung des Quartiers für den nichtmotorisierten Verkehr, auf dem das Gewicht liegen soll laut Mobilitätskonzept - der Grundlage für den geringen Stellplatzschlüssel - ist äußerst problematisch und nicht durchdacht. Von der angekündigten Aufhebung der Trennwirkung der Münchner Straße kann nicht die Rede sein.

- Der BBP setzt fest, dass die Fuß- und Radwege der Gartenstraße im Quartier weitergeführt werden in Unkenntnis davon, dass es in der Gartenstraße bei der Einmündung in die Münchner Straße keine Radwege gibt und in ihrer Verlängerung ins Quartier weder Fuß- noch Radwege vorgesehen sind. Es ist also eine Planung ohne Ortskenntnis.

- Dem nichtmotorisierten Verkehr wird in der Verlängerung der Gartenstraße nur die verkehrsampelgeregelte Überquerung zur Verfügung gestellt. Sie wird im BBP als komfortabel und schnell bezeichnet. Das ist unglaublich, da das genaue Gegenteil an der ähnlichen Querung der Münchner Straße im Bereich der „M 3 Märkte“ täglich vor Augen geführt wird. Zum Beispiel muss die Anforderung der Grünphase umständlich auf Knopfdruck erfolgen, was zu erheblichen Wartezeiten führt und den motorisierten Verkehr bevorzugt. Der Bund Naturschutz fordert daher mit Nachdruck die Schaffung einer barrierefreien und komfortablen Unterführung für den nichtmotorisierten Individualverkehr. Mit einigem guten Willen kann sie bei so einem großen Projekt auch realisiert werden, da schon ansatzweise eine Unterführung vorhanden ist.

- Die verkehrsampelgeregelte Überquerung der sehr breiten Münchner Straße ist nicht nur unbequem, sondern auch unsicher. Man denke nur an die vielen abbiegenden Autos mit dem Gefahrenpotential, dass Fußgänger und vor allem Radfahrer übersehen werden. Besonders in der dunkeln Jahreszeit und bei schlechtem Wetter vermittelt die Überquerung der breiten Straße gerade für Ältere, Kinder und in ihrer Mobilität eingeschränkte Bewohner des Quartiers keine Sicherheit. Sie müssen diese Querung aber immer benutzen, um nicht von der Gemeinde und ihren Einrichtungen getrennt zu sein. Von daher ist diese Planung unverantwortlich.

- Die vorgesehene verstärkte ÖPNV-Nutzung ist auch problematisch, da der Gehweg zu den Buslinien 710 und 172 in Richtung München aus Verkehrssicherheitsgründen untragbar ist und in der anderen Richtung die Überquerung der breiten Münchner Straße erforderlich ist - wieder eine Gefahrenquelle für Senioren und Kinder, noch dazu, weil eine Mitteninsel entfällt.

Große Sorgen bereitet auch die Tatsache, dass auf der verlängerten Gartenstraße alle Verkehrsteilnehmer in beiden Richtungen gleichzeitig unterwegs sind. Dadurch ist eine Situation gegeben, die das Risiko von Unfällen und letztendlich der Verdrängung der Radfahrer und Fußgänger in sich trägt. Das wäre eine zu der Zielsetzung des Mobilitätskonzepts diametral entgegengesetzte Entwicklung.

Ferner ist für die große Bewohnerzahl des Quartiers die Ausstattung mit öffentlichen Grünanlagen und Spielplätzen gering. Eine Beschattung mit Bäumen auf dem Spielplatz ist

nicht ersichtlich. Die Festlegung von Baumpflanzungen pro m² und Parkplatz ist insofern problematisch, weil keinerlei übergeordnete Grüngestaltung vorgegeben ist. Es werden zwar im BBP 90 B sehr viel erfolversprechende Auflagen für Begrünung, die Dicke des Bodenauftrags, Grundwassermanagement und alternative Energie gemacht, doch ob die Realisierung gelingt, ist unsicher. Falls es zu der Bebauung kommt, muss es nach Fertigstellung ein festgelegtes Monitoring geben, auch für die Grünanlagen und Spielplätze sowie die Pflege der Ausgleichsflächen. Kosten für Nachbesserung müssten schon jetzt vertraglich festgelegt werden.

Beschluss:

Die Bedenken zum Kreuzungsbereich Münchner Str./Gartenstr. werden nicht geteilt. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine Überprüfung des ausgelösten Verkehrsaufkommens und der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte. Eine Änderung des betreffenden Kreuzungsbereiches ist durch das neue Baukonzept indes nicht veranlasst. Die Mindestanforderung nach den maßgeblichen Regelwerken wird für die angestrebte Lösung eingehalten. Die Option einer fachgerecht ausgeführten Unterführung mit Rampe besteht aufgrund der Platzverhältnisse bzw. Grundstücksverfügbarkeit nicht. Die Aufstellflächen für den ÖPNV im Plangebiet sowie die Querungsmöglichkeiten werden mit dem Erschließungskonzept soweit möglich verbessert. Die Erschließung und das Verkehrskonzept innerhalb des Gebietes – also etwa die Verkehrsführung in Verlängerung der Gartenstraße bleibt grundsätzlich unverändert gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan, ein Erfordernis zur Änderung der bereits abgewogenen Lösung besteht nach Auffassung der Gemeinde Karlsfeld nicht.

Eine grundlegende Änderung der Frischluftversorgung gegenüber dem bisherigen Bebauungsplankonzept wird nicht erkannt, da sich die freigehaltenen Achsen und die Bauhöhen nicht grundlegend verändern. Die Grünordnung für die Gestaltung der Freiräume ist für die Entwurfsfassung zu konkretisieren. Im Baukonzept sind insbesondere die Baumstandorte darzustellen und qualitative Aussagen zu öffentlich nutzbaren Flächen (Spielplätze) zu treffen. Die Konzeption ist in der Begründung darzulegen. Im Übrigen sind die Vorgaben des Bebauungsplanes bei der Umsetzung zu beachten. Eine Änderung der Planung ist darüber hinaus nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	24
Ja-Stimmen:	16
Nein-Stimmen:	8

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass wir kein Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal einleiten können und dürfen.

Das Gutachten wäre dementsprechend anzupassen wie auch die Begründung zum BP.

Die Regenrückhaltung ist gemäß Gutachten auszuführen.

- direkte Zuordnung von Versickerungsflächen zu den abflusswirksamen Flächen
- System von verbundenen Versickerungsflächen und ggf. Überleitung in den öffentlichen Kanal

- Verwendung von durchlässigen Befestigungen

Der Umfang der Versickerungsflächen wurde in einem Fachgutachten berechnet; die entsprechenden Flächen sind in der Planzeichnung lage- und größenmäßig festgesetzt.

Beschluss:

Die Hinweise werden berücksichtigt. In der Begründung sowie im Gutachten zur Entwässerung wird die Vorgabe zur Entwässerung aufgenommen und entsprechend berücksichtigt. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt und wird für die Entwurfsfassung entsprechend aktualisiert. Im Übrigen sind die Vorgaben des Bebauungsplanes zur Entwässerung bei Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	24
Ja-Stimmen:	24
Nein-Stimmen:	0

Anbei die Stellungnahme der Werke zu den Themen Kanalisation und Trinkwasserversorgung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90b Ludl-Gelände:

Die Stellungnahme zur Fernwärme / Heizkraftwerk erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

- Die vorangegangenen Stellungnahmen sind zu berücksichtigen
- Einhaltung eines Schutzstreifens gemäß DWVG-W-400-1, i.d.R. von beidseitig je 2m ab Rohrachse für Tiefgaragen, Keller, Spundwände
- Befestigte Überbauungen
- ggf. sind Beweissicherungen für Bestandsleitungen (Trinkwasserleitung, Schmutzwasserkanal) erforderlich
- ggf. sind Nachweise des Einflusses einer Spundwand auf das Rohr-Boden-System für die beiden Lastfälle (Einbringen / Ziehen der Spundwand) erforderlich
- das Thema Rückverankerungen im öffentlichen Grund ist zu klären
- Die Versorgungssicherheit des Bestandes hat Priorität. Neubaumaßnahmen müssen sich den vorhandenen Gegebenheiten anpassen.
- Eine frostsichere Überdeckungen der Bestandsleitungen (Kanalisation / Trinkwasserleitung) durch Versickerungsmulden entlang der Münchner Straße muss eingehalten werden.
- Das Gutachten zur Niederschlagswasserbeseitigung der BGD ECOSAX GmbH vom 25.05.2022 ist mit dem LRA / WWA abzustimmen.

Wir gehen davon aus, dass die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht eingehalten werden kann und somit eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich wird.

Aufgrund der Zusammenführung der Tiefgarage des Baufelds BF1-SO mit der Tiefgarage des Baufelds BF4 im Bereich von geplanten Versickerungsmulden ist die Frage zu klären, ob

dann überhaupt noch ausreichend Versickerungsflächen für Mulden auf den Grundstücken zur Verfügung stehen. (siehe „EG Freiflächengestaltungsplan“ vom 26.06.2020 „4717_NEUBAU_AA_PFR_4_LAP_AL_AA_EG_001_A_G_20200626“)

- Die Satzungen

für die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Karlsfeld

für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Karlsfeld

in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten.

- Wir weisen darauf hin, dass kein Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden darf. Eine „ggf. Überleitung in den öffentlichen Kanal“ (Schmutzwasserkanal) ist unzulässig.
- Wir weisen darauf hin, dass der Schmutzwasserkanal in der Münchner Straße über die Gartenstraße bis zur Ostenstraße gemäß Kanalnetzberechnung von 2004 rechnerisch bereits eingestaut ist.
- Die städtebaulichen Verträge hinsichtlich der Erschließung des Gebietes mit Trinkwasser und einer Kanalisation einschließlich den erforderlichen Umbaumaßnahmen im Bestand sind unseres Wissens noch ausstehend.
- Wir weisen darauf hin, dass das Zeitfenster zum Umbau des Kreuzungsbereichs Anna-Ludl-Straße / Münchner Straße aufgrund der geplanten Umbaumaßnahme des Allacher Tunnels immer kleiner wird. Ggf. kann der Umbau des Kreuzungsbereichs erst nach Abschluss der Tunnelbaumaßnahme erfolgen.
- Wir weisen darauf hin, dass der Kanal- und Trinkwasseranschluss im Kreuzungsbereich Anna-Ludl-Straße / Münchner Straße erst nach Rückbau des südlichen Treppenabgangs zur Unterführung erfolgen kann.

Beschluss:

Die Hinweise werden berücksichtigt. In der Begründung werden die Vorgaben zur Entwässerung bzw. Versorgung aufgenommen. Im Rahmen der Erschließungsplanung und der Umsetzung des Bebauungskonzeptes sind die Vorgaben und Hinweise zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	24
Ja-Stimmen:	24
Nein-Stimmen:	0

In Ergänzung zur Stellungnahme der Bauleitplanung BP90b möchten wir für das Thema Fernwärmeversorgung auf folgende Punkte hinweisen:

- Die Standortsicherung des Heizkraftwerkes in der Parzivalstraße erfordert eine Erhöhung der 5 Kamine, falls die Gebäudehöhen im BP90b wie vorgesehen zugelassen werden. Die Regierung von Oberbayern als Genehmigungs- und Aufsichtsbehörde des Heizkraftwerkes hat in einer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass nach den Vorschriften der TA Luft durch eine Erhöhung der zulässigen durchschnittlichen Umgebungsbebauung zwingend eine Verlängerung der Kamine notwendig wird. Die Kostenübernahme dieser Maßnahme durch den Bauträger ist somit weiterhin festzuhalten.

- Die Versorgung des BP90b mit Fernwärme aus dem angrenzenden Heizkraftwerks der Gemeindewerke Karlsfeld war ausdrücklicher Wunsch des Gemeinderats und erscheint ökologisch und wirtschaftlich sinnvoll. Ein vom Bauträger, im Rahmen des 1. Entwurfs des BP90b vorgelegtes Klimakonzept, hat eine Fernwärmeversorgung für die Spitzenlastversorgung vorgesehen. Die Gemeindewerke Karlsfeld können einen Fernwärmeanschluss für eine alleinige Redundanz- und Spitzenlastversorgung nicht anbieten, da die benötigte Spitzenlast dann lediglich mit fossilen Brennstoffen erzeugt werden würde. Dies ist aus ökonomischer und ökologischer Sicht nicht zielführend für die Gemeindewerke. Eine Fernwärmeversorgung, auch für einzelne Gebäudeabschnitte, kann nur für Grund- Mittellast und Spitzenlast angeboten werden. Die Erschließung mit Fernwärme sollte dann über die Nibelungenstraße vorgesehen werden.
- Die Dienstbarkeiten für die Versorgungssparten sind sicherzustellen.

Beschluss:

Die Hinweise werden berücksichtigt. In der Begründung werden die Vorgaben zur Versorgung des Gebietes mit unter anderem Fernwärme aufgenommen. Im Rahmen der Erschließungsplanung und der Umsetzung des Bebauungskonzeptes sind die Vorgaben und Hinweise zu berücksichtigen.

Dienstbarkeiten zur Versorgung sind entsprechend des bisherigen Bebauungsplanes weiterhin festgesetzt. Ebenso berücksichtigt und gutachterlich ermittelt ist die Höhe der Kamine, angepasst auf die nunmehr geänderten Gebäudekubaturen und Wandhöhen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	24
Ja-Stimmen:	24
Nein-Stimmen:	0

12) Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 05.01.2023

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zur Änderung des o.a. seit 2020 rechtskräftigen Bebauungsplans anlässlich des neuen Bauantrags für das Planungsprojekt des neuen Vorhabenträgers nach einem Wechsel des Investors für das Grundstück, das neben angrenzenden Arealen die Neue Mitte Karlsfelds bilden wird. In der Planfassung vom 21. November 2022 werden die Änderungen u.a. hinsichtlich Baukörpersituierung, und zulässiger Wandhöhe dargelegt; die zulässige GFZ wird erhöht, bei den Nutzungen im Urbanen Gebiet wird unter anderem die geplante Kinderbetreuungseinrichtung neu situiert, Im MU 2.1 werden Business-Appartements ermöglicht, Abstandsflächen verkürzt, Gutachten zu Schallschutz, Lüfthygiene und Verkehr sowie Niederschlagsversickerung aktualisiert.

Auch für das angepasste Nutzungskonzept ist prinzipiell sicherzustellen, dass bestandskräftig genehmigte gewerbliche und handwerkliche Betriebe, die im angrenzenden Umfeld des Geltungsbereichs ansässig sind durch neu heranrückende Bebauung weder in ihrer ordnungsgemäßen Betriebstätigkeit noch hinsichtlich angemessener Weiterentwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt oder gar gefährdet werden. Dies gilt

insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

Darüber hinaus sei auf die Stellungnahme von Januar 2020 im Zusammenhang mit der Bebauungsplanaufstellung sowie auf unsere vorausgegangene Stellungnahme von Mai 2019, die analog als gültig zu betrachten sind, (erneut) grundsätzlich verwiesen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Entsprechend den Darstellungen in der Stellungnahme wurden die erforderlichen Gutachten aktualisiert. Hinweise auf nunmehr neu ausgelöste Immissionskonflikte mit bestehenden Betrieben liegen nicht vor. Bei konkreten Hinweisen sind dies entsprechend in den Gutachten zum Immissionsschutz zu bewerten bzw. zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	24
Ja-Stimmen:	24
Nein-Stimmen:	0

13) Regierung von Oberbayern – Wohnungswesen, Schreiben vom 13.12.2023

Die eindeutige Verpflichtung zur Schaffung von gefördertem Wohnraum über städtebauliche Verträge in bestimmten Bereichen (MU1 ab 1.OG, MU 2.2 und 2,2 ab 1.OG und ggf. auch MU3 im EG) sehen wir als sehr sinnvoll und wichtig an. Nachstehend einige allgemeine Hinweise, die die Umsetzung des geförderten Wohnungsbaus betreffen, mit der Bitte, diese in die weitere Vorplanung, Verhandlung der städtebaulichen Verträge oder ggf. Satzung mit aufzunehmen:

MU1: Bitte klare Vorgaben bezüglich der Gestaltung der Dachflächen des Erdgeschosses (Gewerbe/Handel) formulieren, da zahlreiche Wohnungen unmittelbar auf diese Flächen blicken werden (z.B. Dachbegrünung, bewusste Anordnung und Gestaltung der technischen Anlagen, Vermeidung von Immissionen etc.)

MU3: Für Wohnbereiche im EG bitten wir die Eignung der Wohnbereiche bezüglich Belichtung, Privatsphäre, Einsehbarkeit, Immissionen (Lärm, TG-Zufahrten) etc. zu prüfen.

Im geförderten Wohnungsbau wird für jede Wohnung eine Freifläche (Balkon, Loggia oder Terrasse) von einer nutzbaren Mindestfläche von 6m² und einer Mindestdtiefe von 1.70m gefordert. Dies bitten wir ggf. in der Satzung zu berücksichtigen. Häufig gibt es hier im Zuge der Planung Probleme, da die Baufenster komplett ausgereizt werden und plötzlich kein ausreichend tiefer Balkon mehr unterzubringen ist.

Bei Wohnungsbauten, die über die soziale Wohnbauförderung gefördert werden sollen, bitten wir darum, im Rahmen der Vertragsverhandlungen die Bauherren frühestmöglich auf die Vorgaben der Wohnraumförderung (WFB 2022 und Din 18040-2 Barrierefreiheit) hinzuweisen bzw. die Bauherren rechtzeitig an uns zu verweisen. Im Idealfall vor Planungsbeginn!

Beschluss:

Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt. In der Grünordnung sind Vorgaben für die Dachbegrünung enthalten. Um eine wirksame Begrünung zu gewährleisten, wird

verpflichtend eine extensive Dachbegrünung festgesetzt, die Vorgaben zu intensiven Dachbegrünung entfallen.

Die Wohnbereiche im EG bei MU3 sind im Hinblick auf das Bebauungskonzept, die Beurteilung zum Immissionsschutz sowie den Festlegungen zu Bauhöhen berücksichtigt. Dabei ist zum einen die Ausbildung eines Sockelbereiches vorgesehen (Einsehbarkeit/Privatsphäre) sowie die Ausstattung mit zugeordneten Freiflächen.

Die Zufahrten der Tiefgaragen dienen dem Wohnen selbst und werden daher im Rahmen der gutachterlichen Überprüfung grundsätzlich als sozialadäquat beurteilt.

Die Hinweise zur sozialen Wohnungsbauförderung werden im Übrigen in die Planunterlagen aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	24
Ja-Stimmen:	24
Nein-Stimmen:	0

14) SG Umwelt, Gemeinde Karlsfeld, Scheiben vom 29.12.2022

Punkt 15.

Im Allgemeinen wird in den textlichen Festsetzungen nicht auf die Art und Weise der Begrünung von Freiflächen (mit Ausnahme von Baumpflanzungen) eingegangen. Zudem wird unter 15.2. lediglich ein Prozentwert angegeben, der „nicht befestigte Flächenanteile“ festlegt. Hier sollte im Sinne der Umwelt von „zu begrünenden Flächenanteilen“ gesprochen und die Art der Begrünung näher definiert werden. Schottergärten sind gänzlich auszuschließen und Rasenflächen so gering wie möglich zu halten. Sinnvoll wäre demnach eine prozentuale Flächenangabe, die mit heimischen Sträuchern und Stauden gestaltet werden muss.

Beschluss:

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die textlichen Festsetzungen werden konkretisiert.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	24
Ja-Stimmen:	24
Nein-Stimmen:	0

Punkt 15.7.

Die Baumlisten der textlichen Festsetzungen und der Begründung des Bebauungsplanes sind nicht deckungsgleich. Eine einheitliche Fassung ist anzustreben.

Beschluss:

Der Anregung wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen sind zu vereinheitlichen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	24
Ja-Stimmen:	24
Nein-Stimmen:	0

Punkt 15.8.

„Die als zu erhaltend gekennzeichneten Bäume sind, auch während der Bauphase, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.“

Aus Sicht des SG Umwelt wäre eine Ergänzung bei den textlichen Festsetzungen über Art und Umfang des Baumschutzes wünschenswert. Z.B. gem. der Begründung des Bebauungsplanes: „Während der Baumaßnahmen ist um Bäume ein fester, mindestens 2,0 m hoher Baumschutzzaun mit einem Abstand von mindestens 1,5 m von der Kronentraufe aufzustellen.“ Besser noch wäre folgende Formulierung: „Vor Beginn der Baumaßnahmen ist um Bäume ein fester, mindestens 2,0 m hoher Baumschutzzaun mit einem Abstand von mindestens 1,5 m von der Kronentraufe aufzustellen.“ Ein zusätzlicher Verweis auf die DIN 18920 wäre sinnvoll.

Beschluss:

Der Anregung wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen zum Erhalt der Bäume sind entsprechend zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	24
Ja-Stimmen:	24
Nein-Stimmen:	0

Punkt 16.1.

„Die öffentlichen Verkehrsflächen und die Flächen mit Geh- und Fahrtrecht (dingliche Sicherung) sind entsprechend der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zu begrünen.“ In der Plandarstellung werden die zu pflanzenden Gehölze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen nicht mehr dargestellt. Eine Aussage über die Anzahl der zu pflanzenden Bäume wird nicht getroffen. Dies ist aus Sicht des SG Umwelt entweder textlich oder in Form der Plandarstellung zu ergänzen.

Beschluss:

Da die Entwurfsfassung der Verkehrsflächenplanung insoweit noch nicht konkretisiert ist kann die Flächeneinteilung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht erfolgen oder festgesetzt werden. Sobald eine konkretisierte Planung vorliegt wird diese mit dem Bereich Umwelt abgestimmt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	24
Ja-Stimmen:	24
Nein-Stimmen:	0

Allgemein // MU1, MU3

Generell wirkt die Anzahl der festgesetzten Bäume niedriger als im aktuell gültigen Bebauungsplan. Insbesondere im Baugebiet MU1 wurde die Anzahl der Bäume von 18 St auf lediglich 9 St reduziert. In MU3 waren bislang 24 Bäume in der Planzeichnung dargestellt. Im Zuge der Änderung wurden im MU3 die zeichnerisch dargestellten Baumpflanzungen mit einer textlichen Festsetzung ersetzt. Dort heißt es, es sei pro 200qm unbebauter Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen. Eine Mindestanzahl von Bäumen wäre aus Sicht des SG Umwelt nachvollziehbarer. Des Weiteren ist eine Verringerung der Gesamt-Anzahl von Baumpflanzungen zu vermeiden.

Beschluss:

Den Anregungen wird gefolgt. Baumpflanzungen können zurzeit noch nicht vollständig konkretisiert werden, soweit Standorte bereits festliegen werden diese als Hinweis auf dem Planblatt dargestellt. Die Festsetzungen zur Grünordnung werden entsprechend konkretisiert.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	24
Ja-Stimmen:	24
Nein-Stimmen:	0

15) Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 16.12.2022

Grundsätzliche Stellungnahme

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

Zudem ist unsere Stellungnahme vom 06.05.2019 und vom 04.12.2019 zu beachten, die Zusammenfassung der Besprechung zwischen der Gemeinde Karlsfeld und dem Staatlichen Bauamt Freising – Fachbereich Straßenbau, die via E-Mail am 14.08.2019 an die Gesprächsteilnehmer verschickt wurde (Abdruck der E-Mail liegt bei), sowie das Protokoll zur Planerbesprechung vom 27.07.2022 (Abdruck des Protokolls) liegt bei.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, es wird auf die nachfolgenden Beschlussvorschläge verwiesen. Die erwähnten Besprechungen/Stellungnahmen werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	23
Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	2

Herr Flügel ist bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
Erschließung

Mit dem Anschluss des Baugebietes an die B 304 ab Abschnitt 120 Station 2,090 bis 2,250; über die im Plan dargestellte neue Erschließungsstraße, besteht grundsätzlich Einverständnis.

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet befindet sich innerhalb der zur Erschließung der Grundstücke dienenden Teile der Ortsdurchfahrt von Karlsfeld an der B 304.

Die Kommune hat eine Vereinbarung beim Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München beantragt, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Die Vereinbarung wird auf Basis der Planungsunterlagen, welche bei der Planungsbesprechung am 27.07.2022 besprochen wurden, erfolgen. Der Baubeginn kann erst bei Vorliegen einer rechtsgültigen Vereinbarung erfolgen.

In die Satzung ist folgender Text aufzunehmen:

„Es dürfen keine weiteren Zugänge und Zufahrten von den Grundstücken auf die B 304 angelegt werden.“

Beschluss:

Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Zufahrtsbereiche im Bebauungsplan sind mittels Planzeichen verortet und festgesetzt. Zusätzliche Zufahrten an der B304 sind daher nicht zugelassen. Im Übrigen werden Hinweise zur Erschließung vorgebracht, die zur Kenntnis genommen werden und im Rahmend der Erschließungsplanung zu berücksichtigen sind.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	23
Ja-Stimmen:	21

Nein-Stimmen: 2

Herr Flügel ist bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

Sichtflächen

In die Planungsunterlagen wurden die Sichtfelder nach RaSt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen; Tab. 59) eingetragen. In den Unterlagen wird ersichtlich, dass zwei Bäume in das Sichtfeld hineinragen. Da die Kreuzung Münchnerstraße / Gartenstraße mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet werden soll, besteht Einverständnis damit, dass die Bäume vorerst erhalten bleiben dürfen.

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen:

”Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.”

Beschluss:

Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Vorgaben zu Sichtflächen werden als Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend: 23
Ja-Stimmen: 21
Nein-Stimmen: 2

Herr Flügel ist bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der geplanten Bebauung (Gemeinbedarfsfläche) vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen.

Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) Wir bitten um Übersendung eines

Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Der rechtsgültige Bebauungsplan ist dem Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München zu übersenden.

Beschluss:

Die Hinweise werden berücksichtigt. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung werden die Einwirkungen des Verkehrslärms geprüft. Ein Hinweis auf weitere Einwirkungen durch Staub und Abgase wird in die Begründung aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	23
Ja-Stimmen:	21
Nein-Stimmen:	2

Herr Flügel ist bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

Ergebnisprotokoll vom 27.07.2022

Ziel dieser Besprechung ist die Abstimmung der Planung hin zur Vorbereitung einer Vereinbarung zwischen StBA und der Gemeinde Karlsfeld.

Unterführungsbauwerk

Seitens des StBA Freising spricht prinzipiell nichts gegen den Rückbau der Fussgängerunterführung. Auch dem Vorschlag des Ingenieurbüros mit einem Abbruch der Bauwerksdecke und anschließender Verfüllung des Hohlraums kann unter folgenden Auflagen prinzipiell zugestimmt werden:

- Zusätzlicher Abbruch des oberen Teils der aufgehenden Wiederlagerwände (Wie weit wird im Querschnitt dargestellt)
- Ausreichende Verdichtung der lageweisen eingebrachten Verfüllung. Dabei muss zwingend eine Eigen- und Fremdüberwachung erfolgen.

Die abschließende Zustimmung seitens des StBA erfolgt dann nach Prüfung der überarbeiteten Unterlagen (Bauwerks-Querschnitt und Rückbaukonzept im Erläuterungsbericht der Lph 3)

Es wurde angeregt innerhalb der Verfüllung auch Leerrohre bzw. Leitungen zu verlegen, die dadurch die Münchner Straße queren können.

In der Vergangenheit fand bereits ein Ortstermin mit dem StBA Freising statt, bei der der Rückbau der Unterführung besprochen wurde. Die Gemeinde Karlsfeld verschickt dazu den Schriftverkehr bzw. das Besprechungsprotokoll an alle Beteiligten.

An der geplante Lichtsignalanlage B304 / Gartenstraße sollen die Linksabbieger im Zuge der B304 sowie die Fußgänger im Zuge der Nebenrichtung nur auf Anforderung geschaltet werden. Es wurde vorgeschlagen, aufgrund der Koordinierung zu den Nachbaranlagen die Linksabbieger im Zuge der Hauptrichtung je im Vor- und Nachlauf der Hauptrichtung zu schalten.

Seitens der Gemeinde Karlsfeld werden Zusatzeinrichtungen für Sehbehinderte (ZEB) am Knotenpunkt gewünscht. Da die Fußgänger eine weite Strecke zum Überqueren der B304 zurücklegen müssen, wurde aus Gründen der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes vorgeschlagen im Zuge der Nebenrichtung die Standardgehzeiten (Mitte letzte

Richtungsfurt mit Gehgeschwindigkeit 1,2 m) zu versorgen. Bei einer Anforderung der akustischen ZEB muss die Bord-Bord-Gehenzeiten versorgt werden.

Da sowohl das Steuergerät ausgetauscht wird als auch die Maststandorte sich verschieben, sollte für die Lichtsignalanlage eine gesamte Neuausschreibung erfolgen.

Die Abstimmungsunterlagen zur Projektierung der Lichtsignalanlage werden entsprechend der Neuplanung angepasst (Anpassung Länge des Linksabbiegefahrstreifens in der Anna-Ludl-Str.) und an das StBA Freising zur Freigabe versendet.

Bauphasenplanung

Vom Ingenieurbüro Vössing wurde das Konzept der Bauphasen und deren Verkehrsführungen vorgestellt. Prinzipiell besteht von allen Seiten Einverständnis. Allerdings müssen im weiteren Planungsprozess noch die Rad- und Fußgängerführungen sowie die Lage der Bushaltestellen berücksichtigt werden. Die Geschwindigkeit soll wenn möglich (Vorgaben aus der RSA) 50 km/h betragen.

Weder der Gemeinde noch dem StBA Freising liegt ein Terminplan zu den Sanierungsmaßnahmen des Allacher Tunnels vor.

Man geht aber davon aus, dass beim Knotenpunktsumbau 2023 noch nicht von erhöhten Verkehrsmengen bedingt durch die Tunnelbauarbeiten auszugehen ist.

Der Umbau des Knotenpunkts kann unabhängig vom Umbau des Knotenpunkts mit der Bajuwarenstraße betrachtet werden.

Vereinbarung

Mit dem Entwurf der Vereinbarung kann bereits jetzt begonnen werden. Dazu erhält die Gemeinde eine Vorlage vom StBA Freising

Ausblick

Das Ingenieurbüro Vössing wird die abschließenden Unterlagen der Lph 5 überarbeiten und einem Sicherheitsauditor zur Prüfung vorlegen. Somit kann die Vereinbarung zwischen Gemeinde und StBA zum Ende 2024 geschlossen werden.

Schreiben vom 04.12.2019

Staatliches Bauamt Freising an Gemeinde Karlsfeld

Mail vom 14.08.2019

Staatliches Bauamt Freising an div. Mailadressen

Schreiben vom 06.05.2019

Staatliches Bauamt Freising an Gemeinde Karlsfeld

Beschluss:

Die Anlagen zur Stellungnahme betreffen die Erschließungsplanung und werden für die vorliegende Bebauungsplanänderung zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

anwesend: 23
Ja-Stimmen: 21
Nein-Stimmen: 2

Herr Flügel ist bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

16) SWM Gas, Schreiben vom 27.12.2022

Gegen die Änderungen im Bebauungsplan Nr.90 bestehen keine neuen Einwände der SWM. Wir verweisen auf unsere bisherigen Stellungnahmen Nr. 180664 und 196200, die auch weiterhin Gültigkeit haben.

Anlage: Plan Gas

Beschluss:

Kenntnisnahme. Gegenüber der bisherigen Bewertung sind keine Änderungen veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

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

Herr Flügel ist bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

17) Deutsche Telekom Technik, Schreiben vom 29.11.2022

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2019346 vom 26.04.2019 Stellung genommen (grober Tenor: Es befinden sich Leitungen der Dt. Telekom Technik im Ausbaubereich). Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter: Inzwischen haben wir eine Ausbauentcheidung auf Glasfaser bekommen und unsere Erschließung weitgehend vorangetrieben. Die im Begründungsteil angeführten Änderungen haben wir studiert und zur Kenntnis genommen. Dagegen bestehen keine Einwände.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Übrigen im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Gegenüber der bisherigen Bewertung sind keine Änderungen veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

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

Herr Flügel ist bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

18) Vodafone GmbH, Schreiben vom 03.01.2023

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlagen: Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

[Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)

[Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)

[Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)

[Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis erfolgt in der Begründung.

Abstimmungsergebnis:

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

Herr Flügel ist bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

Beschluss:

Aufgrund der umfangreichen Unterlagen und der noch offenen Fragen u.a. zum Thema Grund- und Niederschlagswasser kann der Gemeinderat in der Sitzung noch keinen Billigungsbeschluss fassen.

Für die Beantwortung der Fragen wird in der nächsten GR-Sitzung der Gutachter anwesend sein.

Auch die überarbeiteten Bebauungsplanunterlagen werden rechtzeitig übermittelt.

EAPL-Nr.: 6102.2; 0241.41