

NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 04

Sitzung am: Mittwoch, 15. April 2015

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 20:24 Uhr

Tagesordnung

1. Genehmigung der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 11.03.2015
2. Geplante Verordnung über den geschützten Landschaftsbestandteil „Silberhorn Ecke Lindenstraße – Schwaigerbachstraße in Karlsfeld, Ortsteil Rothschaige“
- Stellungnahme der Gemeinde Karlsfeld
3. Antrag Bündnis für Karlsfeld auf Unterschutzstellung der "Kopfweiden-Allee" a.d. Würm im Gemeinde-Ortsteil "Rothschaige"
4. Antrag der SPD-Fraktion, Frau Neuhaus, den Fußweg von der Bajuwarenstraße zum Krebsbach beim Fußgängerüberweg bei der Durchfahrt am Drosselanger mit einer Laterne auszuleuchten
5. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 830/43, Gemarkung Karlsfeld, Augustenfelder Weg 8
6. Antrag auf Nutzungsänderung zum Betrieb von Unterrichtsräumen sowie Anbau an Bestand zum Betrieb von Unterrichtsräumen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 780/20, Gemarkung Karlsfeld, Röntgenstraße 14
7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr.782/1, Dieselstraße 2;
- Behandlung der während des Verfahrens nach § 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss
8. 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Karlsfeld West" für den Bereich Wohnen;
- Behandlung der während des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss
9. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 "Jägerstraße / Allacher Straße"
- Behandlung der während des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
- Billigungsbeschluss
10. Bekanntgaben und Anfragen

Bau- und Werkausschuss
15. April 2015
Nr. 033/2015
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

**Genehmigung der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom
11.03.2015**

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 11.03.2015 wird
genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 0242.211

Bau- und Werkausschuss
15. April 2015
Nr. 034/2015
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Geplante Verordnung über den geschützten Landschaftsbestandteil "Silberhorn Ecke Lindenstraße - Schwaigerbachstraße in Karlsfeld, Ortsteil Rothschaige" - Stellungnahme der Gemeinde Karlsfeld

Sachverhalt:

Im März 2013 sind mehrere Anwohner der Karlsfelder Lindenstraße und Umgebung mit der Bitte an das Landratsamt Dachau herangetreten, den Silberhorn in der Lindenstraße 1, Fl.Nr. 366/25 unter Schutz zu stellen, da Sorge bestand, dass der Baum bei einem Verkauf des Grundstückes gefährdet ist.

Im Vorfeld wurde der Baum bereits beim Fotowettbewerb der Gemeindebücherei im Jahr 2011/2012 im jahreszeitlichen Verlauf sehr schön dokumentiert.

Der Silberhorn erfüllt im Hinblick auf seine Bedeutung insbesondere für die Erhaltung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie zur Belebung des Ortsbildes die tatbestandlichen Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als geschützter Landschaftsbestandteil. Großkronige Bäume sind von hoher ökologischer Bedeutung als Nahrungs- und Lebensraum für eine Vielzahl von Tieren wie Vögel und Insekten. Gerade im Ballungsraum München kommt derartigem innerörtlichen Baumbestand sowohl eine Schutzfunktion für die heimische Tierwelt und damit für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, als auch eine Schutzfunktion für den Menschen zu. (Filterung der Luftschadstoffe, Windschutz, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Temperaturlausgleich).

Bei einem Ortstermin am 02.07.2013 mit dem Eigentümer des Grundstückes und dem Landratsamt wurde vereinbart, dass seitens des Landratsamtes bis zu dem Zeitpunkt einer Entscheidung über einen eventuell künftigen Antrag auf zusätzliche Bebauung des Grundstückes bzw. entsprechenden Voranfrage, auf eine endgültige Unterschutzstellung verzichtet wird.

Stattdessen erließ das Landratsamt die Anordnung, dass die Beseitigung oder sonstige erhebliche Beeinträchtigung des Silberhorns bis zur Entscheidung über einen eventuellen Antrag auf zusätzliche Bebauung bzw. einer entsprechenden Voranfrage, längstens jedoch für 2 Jahre untersagt wird.

Gemäß Baulinienplan Nr. 7 „Rothschaige-West“ würde eine zusätzliche Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 366/25 eine Befreiung des Baulinienplanes benötigen.

Mit Schreiben vom 24.03.2015 legt das Landratsamt einen Entwurf einer Verordnung über den geschützten Landschaftsbestandteil „Silberhorn Ecke Lindenstraße - Schwaigerbachstraße in Karlsfeld, Ortsteil Rothschaige“ und bittet die Gemeinde um Stellungnahme dazu.

Beschluss:

Die Gemeinde Karlsfeld stimmt dem Verordnungsentwurf zu.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	11
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	1

EAPL.-Nr. 1732.7

Bau- und Werkausschuss
15. April 2015
Nr. 035/2015
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag Bündnis für Karlsfeld auf Unterschutzstellung der "Kopfweiden-Allee" a.d. Würm im Gemeinde-Ortsteil "Rothschwaige"

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 18.03.2015 beantragte Frau Hofner, Bündnis für Karlsfeld die Unterschutzstellung der Kopfweiden an der Würm im Bereich Rothschwaige als „Naturdenkmal“ nach Art. 9 Bayerisches Naturschutzgesetz oder als „schützenswerten Landschaftsbestandteil“ nach Art. 12 Bayerisches Naturschutzgesetz.

Bei der Kopfweide handelt es sich um eine landschaftsprägende Baumform, die aus einer dauerhaften Schnittpflege durch den Menschen entsteht. Die Kopfweiden in der Rothschwaige sind der Familie Offenbeck zu verdanken, die die Bäume jahrzehntelang gepflegt hat. Ein Erhalt der Baumform ist nur durch regelmäßige Pflegemaßnahmen zu gewährleisten. Eine Beteiligung an der Pflege hat die Familie Offenbeck bereits zugesagt.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, den Antrag an die zuständige Untere Naturschutzbehörde weiterzuleiten. Der Antrag wird grundsätzlich begrüßt. Eine detaillierte Stellungnahme wird im Rahmen eines möglichen Unterschutzstellungsverfahrens abgegeben.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 1732.7

Bau- und Werkausschuss
15. April 2015
Nr. 036/2015
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag der SPD-Fraktion, Frau Neuhaus, den Fußweg von der Bajuwarenstraße zum Krebsbach beim Fußgängerüberweg bei der Durchfahrt am Drosselanger mit einer Laterne auszuleuchten

Sachverhalt:

Frau Neuhaus hat oben genannten Antrag gestellt.
Der Antrag lag der Ladung bei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Gemäß dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz haben die Gemeinden lediglich innerhalb der geschlossenen Ortslage eine Beleuchtungspflicht.
Bei darüber hinausgehenden Beleuchtungen handelt es sich um freiwillige Leistungen.

Die Verwaltung hat von der Bayernwerk AG eine grobe Kostenschätzung angefordert. Diese beläuft sich für eine Leuchte mit zugehöriger Verkabelung auf circa 2.400 Euro brutto.

Beschluss:

Dem Antrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6315.02

Bau- und Werkausschuss
15. April 2015
Nr. 037/2015
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 830/43, Gemarkung Karlsfeld, Augustenfelder Weg 8

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB.

Das Grundstück ist derzeit bebaut. Der Bestand soll durch ein Doppelhaus mit 4 Wohneinheiten ersetzt werden.

Das Bauvorhaben weist eine Hauptgrundfläche von 11,25 m x 15,98 m, 2 Vollgeschoße (I+D), Wand- / Firsthöhe 5,18 m / 9,17 m und ein Satteldach mit 36° Dachneigung auf.

Die erforderlichen Stellplätze werden als 6 offene Stellplätze auf dem Grundstück (jeweils 3 am Moosweg und am Augustenfelder Weg) nachgewiesen.

Das Vorhaben fügt sich bis auf die Wandhöhe in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Wandhöhe darf max. 4,50 m betragen.

Ein Freiflächengestaltungsplan ist noch einzureichen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses mit Stellplätzen wird erteilt. Die Wandhöhe fügt sich nicht ein und ist auf max. 4,50 m zu reduzieren.

Ein Freiflächengestaltungsplan ist noch einzureichen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPl.-Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
15. April 2015
Nr. 038/2015
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Nutzungsänderung zum Betrieb von Unterrichtsräumen sowie Anbau an Bestand zum Betrieb von Unterrichtsräumen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 780/20, Gemarkung Karlsfeld, Röntgenstraße 14

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 24 - „Gewerbegebiet II“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 BauGB.

Das Grundstück ist bebaut. Im Bestand wird das Erdgeschoß bereits zum Teil zu schulischen Zwecken (Dr.-Elisabeth-Bamberger-Schule) genutzt (BA 07.07.2010, Nr. 108/2010). Um den Betrieb an einem Standort konzentrieren zu können, werden die weiteren Flächen im Erd- und Obergeschoß, die bislang gewerblich genutzt wurden, nun ebenfalls in Schulräume umgewandelt.

Des Weiteren wird zu diesem Zweck das Gebäude in südliche Richtung erweitert (Hauptmaße 11,96 m auf 25,24 m, Wandhöhe 6,97 m, Flachdach).

Zu den vorhandenen Stellplätzen (4 Garagen, 19 offene) werden noch weitere 5 offene Stellplätze nachgewiesen; der Stellplatzbedarf ist erfüllt.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des o. a. Bebauungsplans.

Die schulische Nutzung ist gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO ausnahmsweise in einem Gewerbegebiet zulässig. Für die Ausnahme ist eine Zustimmung gem. § 31 Abs. 1 BauGB notwendig.

Ein Freiflächengestaltungsplan ist noch einzureichen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Nutzungsänderung zum Betrieb von Unterrichtsräumen sowie Anbau an Bestand zum Betrieb von Unterrichtsräumen wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Ausnahme vom Bebauungsplan - schulische Nutzung - wird erteilt.

Ein Freiflächengestaltungsplan ist noch einzureichen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
15. April 2015
Nr. 039/2015
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

**Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr.782/1,
 Dieselstraße 2;**

- Behandlung der während des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
 vorgebrachten Stellungnahmen**
- Satzungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld hat in öffentlicher Sitzung am 23.10.2014 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 beschlossen und gleichzeitig das weitere Verfahren auf den Bauausschuss delegiert.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt; von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung, den Hinweis auf die Art der vorliegenden umweltbezogenen Informationen sowie eine zusammenfassende Erklärung wird verzichtet. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

In der Zeit vom 12.02.2015 bis 13.03.2015 wurde die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Anregungen haben vorgebracht:

- Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 11.03.2015
- Landratsamt Dachau, Schreiben vom 05.03.2015
- Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 18.02.2015 und 18.03.2015
- Bayernwerk AG, Schreiben vom 16.02.2015

Keine Anregungen haben vorgebracht:

- Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 16.03.2015
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 10.03.2015
- SWM Infrastruktur Region, Schreiben vom 04.03.2015
- DB Energie GmbH, Schreiben vom 05.03.2015
- Deutsche Bahn AG, Schreiben vom 06.02.2015
- Staatl. Bauamt Freising, Schreiben vom 18.02.2015

1. Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 11.03.2015

Vorhaben

Die Gemeinde Karlsfeld beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters (Norma) zu schaffen. Das Plangebiet liegt derzeit als Gewerbegebiet ausgewiesen im Osten von Karlsfeld, östlich angrenzend an bebautes Wohngebiet und das Schulgelände. Es soll nunmehr als Sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m² ausgewiesen werden.

Bewertung

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte können gem. LEP 5.3.1 (Z) nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden zulässig. Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat gem. LEP 5.3.2 (Z) an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Nach der Begründung des Ziels sind städtebaulich integrierte Lagen Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. Der Standort des im Osten von Karlsfeld gelegenen Norma-Marktes befindet sich in einem baulichen Siedlungszusammenhang mit Wohnbebauung und besitzt einen umfassenden fußläufigen Einzugsbereich. Der Standort kann insofern als städtebaulich integrierte Lage beurteilt werden. Allerdings beinhalten die Planunterlagen keinerlei Aussagen zu der erforderlichen Anbindung des Marktes an den öffentlichen Personennahverkehr (MVV-Busliniennetz), dies ist noch in geeigneter Weise nachzuweisen.

Zudem ist zur Klarstellung in den Festsetzungen bei der maximal zulässigen Verkaufsfläche explizit das Sortiment bzw. die Betriebsart des Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittel), für die diese Verkaufsfläche gelten soll, festzusetzen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die fehlenden textlichen Erläuterungen und Festsetzung werden wie folgt ergänzt:

- In der Begründung werden Aussagen zur Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (MVV-Busliniennetz) ergänzt.
- Die Betriebsart/Sortiment (nahversorgungsrelevante Sortimente) des Einzelhandelsbetriebes werden entsprechen des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Karlsfeld in die Festsetzungen aufgenommen und in der Begründung ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

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

2. Landratsamt Dachau, Schreiben vom 05.03.2015

a) Fachbereich: Geoinformation (GIS)

Die Bay. Vermessungsverwaltung fordert bei jeder Veröffentlichung, Verbreitung oder Präsentation der Daten einen deutlichen sichtbaren Quellenvermerk, der wie folgt auszugestaltet ist: Geobasisdaten @ Bayerische Vermessungsverwaltung, siehe Nutzungsbedingungen unter Pkt. 3.4

- Der Quellenvermerk ist auf allen Kartenwerken (Übersichtsplan, Plandarstellung, Orthfoto) zu

dokumentieren.

- In der Plandarstellung bitte ich die Bezeichnung Großflächige ... in Großflächiger Einzelhandel

zu korrigieren.

- In der Begründung bitte ich das veraltete Orthofoto (Befliegungsdatum 2006) gegen das aktuelle

Orthofoto vom Jahre 2012 auszutauschen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die fehlenden Erläuterungen, werden redaktionell in den Unterlagen ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

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

b) Fachbereich: Technischer Umweltschutz

Die Prüfung der immissionsschutzfachlichen Anforderungen für den Betrieb der erweiterten Verkaufsfläche ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen. Wir empfehlen, diesen Hinweis mit aufzunehmen.

Beschluss:

Die Empfehlung wird berücksichtigt. Die Satzung wird redaktionell um einen Hinweis ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

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

3. Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 18.02.2015 und 18.03.2015

Die geplante Sondergebietsausweisung zur Erweiterung des Norma-Lebensmitteldiscounters wird von uns befürwortet.

Wir empfehlen jedoch, die Festsetzungen in „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel / Lebensmittel“ zu präzisieren.

Beschluss:

Die redaktionelle Empfehlung wird berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

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

4. Bayernwerk AG, Schreiben vom 16.02.2015

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Nähere Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen erteilt Ihnen gerne das Netzcenter der Bayernwerk AG in Unterschleißheim.

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

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.

Im Bereich Ihrer Spartenanfrage befinden sich Stromversorgungsanlagen jedoch keine Gasleitungen und keine Fernmeldekabel der Bayernwerk AG.

Bitte beachten Sie hierzu die Bestätigung über erfolgte Planauskunft / Einweisung, das Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen und die beigefügten Pläne.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Genehmigungsplanung berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

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

5. SWM Infrastruktur Region GmbH, Schreiben vom 04.03.2015

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 befinden sich keine Versorgungsanlagen der Stadtwerke München. Auf unsere Versorgungsanlagen im Umgriff des Bebauungsplanes, ist bei der Festlegung von Baustellenzufahrten und Kranstandorten Rücksicht zu nehmen. Hier sind ggfls. Sicherungsmaßnahmen in Absprache mit den SWM zu veranlassen. Unsere bestehenden Versorgungsanlagen sind aus dem Eintrag im beiliegenden Bestandsplanauszug „Erdgas“ zu ersehen. Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch unsere Aufgrabungskontrolle Tel-Nr. 08912361-2139 begonnen werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden im Rahmen der Genehmigungsplanung berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

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

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt den Bebauungsplanentwurf zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 mit den beschlossenen redaktionellen Änderungen i.d.F. vom 15.04.2015 als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6102.2

Bau- und Werkausschuss
15. April 2015
Nr. 040/2015
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Karlsfeld West" für den Bereich Wohnen;
- Behandlung der während des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
vorgebrachten Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld hat in öffentlicher Sitzung am 11.12.2014 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 beschlossen und gleichzeitig das weitere Verfahren auf den Bauausschuss delegiert.

Der Bauausschuss der Gemeinde Karlsfeld hat in öffentlicher Sitzung am 21.01.2015 den Bebauungsplanentwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Karlsfeld-West“ gebilligt und die Verwaltung mit der Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beauftragt.

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt; von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung wird verzichtet.

Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 12.02.2015 bis 13.03.2015 durchgeführt.

Anregungen haben vorgebracht:

- Landratsamt Dachau, Schreiben vom 25.02.2015
- Anlieger Zugspitzstraße und Heimgartenweg, Schreiben vom 14.02.2015

Keine Anregungen haben vorgebracht:

- Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 11.03.2015
- Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 16.03.2015

1) Landratsamt Dachau, Schreiben vom 25.02.2015

Bei § 2 sollte im ersten Satz ergänzt werden „... BP Nr. 82, 1. Änderung;...“ da die +1. Änderung den Ursprungsbebauungsplan ersetzt.

In der Begründung sollte dargelegt werden, dass die 1. Änderung den Ursprungsplan ersetzt.

Beschluss:

Die angesprochenen redaktionellen Änderungen werden vorgenommen.

Abstimmungsergebnis:

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

2) Anlieger Zugspitzstraße und Heimgartenweg (33 Unterschriften), Schreiben vom 14.02.2015

Wir möchten hiermit der geplanten 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Karlsfeld West“ aus folgenden Gründen widersprechen:

- a. Eine Abstimmung mit den betroffenen Eigentümern hat im Vorfeld nicht stattgefunden.
- b. Die Beschränkung der Grundfläche von Gartengerätehäuschen auf 6 qm empfinden wird als unangemessen. Es ziehen fast ausschließlich junge Familien in die Reihenhäuser und es sollte genügend Platz für Gartengeräte und mehrere Fahrräder/Bobby-Cars u.Ä. vorhanden sein. Des Weiteren variieren die Grundstücksgrößen, so dass wir eine pauschale Einschränkung für alle Grundstücke ablehnen.
- c. Die Auflage, dass Gartengerätehäuschen ein Flach- oder Pultdach mit maximal 8° Neigung aufweisen müssen, schränkt sehr bei der Auswahl ein. Fast alle Gartengerätehäuser in typischen Baumarkt-Prospekten haben ein Satteldach. Das zwänge uns zu Sonderanfertigungen, was den Preis unnötig in die Höhe triebe.
- d. Die Beschränkung der Länge der Terrassenüberdachung auf 3 m macht es unmöglich, die gesamte Terrasse zu überdachen. Die Terrassen wurden bei den Reihenhäusern seitens ISARIA im Standard 3,60 m lang ausgeführt.
- e. Ein pauschales Verbot von Wintergärten empfinden wir als unangemessen, wenn alle betroffenen Nachbarn dem Vorhaben zustimmen und sämtliche Auflagen bzgl. Brandschutz u.Ä. erfüllt sind.

Wir bitten Sie obige Einwände gründlich zu prüfen, und sind für einen Dialog offen. Eine klare Regelung im Bebauungsplan ist zwar grundsätzlich wünschenswert, wir empfinden die jetzige Ausarbeitung allerdings als zu streng.

Beschluss:

Zu a)

Die Beteiligung der Eigentümer erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens. Die Öffentlichkeit hat hier die Möglichkeit ihre Anregungen und Bedenken zu äußern. Das vorgeschriebene Bebauungsplanverfahren sieht diesen Schritt der Information und Beteiligung der Öffentlichkeit und hiermit insbesondere auch der Eigentümer entsprechend

vor. Durch die Vorlage der Stellungnahmen im Gremium ist ein Abwägung der vorgebrachten Inhalte und Belange der Eigentümer gewährleistet.

Die Änderung erfolgte auf Grund zahlreicher Nachfragen von Käufern. Im Bebauungsplan fehlende Regelungen wurden deshalb zur Klarstellung aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	1

Beschluss:

Zu b)

Im gültigen Bebauungsplan Nr. 82, 1. Änderung, sind Nebenanlagen, worunter auch Gartengerätehäuschen fallen nur innerhalb der Bauräume und der festgelegten Flächen für Nebenanlagen (Festsetzung 5.1) zulässig. Das bedeutet, dass für die meisten Fälle, falls die Gartenhäuschen außerhalb dieser Flächen errichtet werden sollten, eine isolierte Befreiung über die Gemeinde erteilt wurde. Im Rahmen dieser Befreiungen wurde bereits im bestehenden Gebiet die Regel vorgegeben, dass das Gartengerätehaus eine Grundfläche von 6 m² nicht überschreiten soll. Diese festgelegte Größe soll beibehalten werden. Insbesondere auch im Hinblick auf die Gleichbehandlung aller Antragsteller in diesem Gebiet. Ziel ist eine weitere Versiegelung von Fläche zu vermeiden. Darüber hinaus würden größere Häuschen in den kleinen Gärten die Freiflächen übermäßig einengen. In Hinblick auf die enge Nachbarschaft spielt die Festlegung der Größe auch eine Rolle, was kann an der Grenze zum Nachbarn konfliktfrei bewältigt werden und was führt evtl zu Störungen. Änderungen der Größe der Grundfläche werden daher nicht vorgenommen.

Abstimmungsergebnis:

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

Beschluss:

Zu c)

Im Rahmen der bereits erteilten Befreiungen wurde im bestehenden Gebiet die Regel vorgegeben, dass das Gartengerätehaus mit einem Pult oder Flachdach mit einer max. Dachneigung bis 8° errichtet werden kann. Diese festgelegte Größe soll beibehalten werden. Insbesondere auch im Hinblick auf die Gleichbehandlung aller Antragsteller in diesem Gebiet. Im Rahmen der Formensprache wurde diese Regelung in Anlehnung an die Gestaltungsvorschrift für Carports gewählt. Ziel ist es in diesem dicht bebauten Bereich durch die Festlegung von Dachform und Dachneigung, das städtebauliche Erscheinungsbild zu beruhigen.

Darüber hinaus haben die Anträge auf isolierte Befreiung gezeigt, dass es ohne weiteres möglich ist, Gartengerätehäuschen mit der angegebenen Grundfläche und Dachneigung über die Baumärkte auch zu günstigen Preisen zu beziehen. Diesbezüglich liegen auch Angebote aus Baumarktkatalogen vor. Sonderanfertigungen wurden bisher im Gebiet noch nicht verbaut.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	3

Beschluss:

Zu d)

Nach Festsetzung des Bebauungsplan dürften Terrassenüberdachungen nur innerhalb der Bauräume errichtet werden. Im Rahmen von isolierten Befreiung wurden dazu bereits Abweichungen ausgesprochen, allerdings nur bis zu einer Tiefe von 3 m. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1g) BayBO sieht als verfahrensfreies Vorhaben nur Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von 3 m vor. Orientiert an diesem Maß wurden Befreiungen erteilt. Würde eine größere Tiefe festgesetzt, würde dies zu einer Genehmigungspflicht für die Terrassenüberdachung führen. Durch die Änderung des Bebauungsplan mit den vorgegebenen Regelungen soll es gerade ermöglicht werden Terrassenüberdachungen und Gartengeräthäuschen ohne weitere Genehmigung errichten zu können.

Diese Tiefe ist ausreichend um einen Gartentisch mit Stühlen überdachen zu können. Die Tiefe des Terrassenbelages spielt dabei keine Rolle. Die Festsetzung zur Tiefe der Terrassenüberdachung wird daher beibehalten.

Abstimmungsergebnis:

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

Beschluss:

Zu e)

Nachdem bereits durch die bestehende bzw. ausgeführte Bebauung im Bebauungsplan Nr. 82 – im Bereich Wohnen die festgesetzte Geschoßfläche ausgenutzt ist, wäre auch ohne Änderung des Bebauungsplanes eine Neuerrichtung von Wintergärten nicht möglich. Durch die Festsetzung in der Änderung wird dies nur nochmals ausdrücklich klargestellt. Darüber hinaus ist es nicht die Absicht des Bauausschuss hier zusätzliche Bebauungsmöglichkeit zu eröffnen, da das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes Nr. 82 hier ohnehin eine dichte Bebauung mit kleinen Grundstücken vorsieht. Hier soll die Bebauung im Nachhinein nicht noch enger werden.

Abstimmungsergebnis:

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

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 i.d.F. vom 15.04.2015 mit den vorgenommenen redaktionellen Änderungen als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	1

EAPL.-Nr. 6102.2

Bau- und Werkausschuss
15. April 2015
Nr. 041/2015
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 "Jägerstraße / Allacher Straße"
- Behandlung der während des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
vorgebrachten Stellungnahmen
- Billigungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld hat in öffentlicher Sitzung am 27.02.2014 die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 98 beschlossen und gleichzeitig das weitere Verfahren auf den Bauausschuss delegiert.

Die Aufstellung erfolgt gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren. Auf Durchführung einer Umweltprüfung wird verzichtet. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

In der Zeit vom 15.12.2014 bis 30.01.2015 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Anregungen haben vorgebracht:

- Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 17.12.2014
- Landratsamt Dachau, Schreiben vom 20.01.2015
- Landeshauptstadt München, Ref. für Stadtplanung und Bauordnung, BA 23 Allach / Untermenzing, Schreiben vom 30.01.2015 und 28.01.2015
- Freiwillige Feuerwehr, Schreiben vom 18.12.2014
- SWM Infrastruktur GmbH, Schreiben vom 14.01.2015
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 30.01.2015
- Bayernwerk AG, Netzcenter Unterschleißheim, Schreiben vom 07.01.2015
- Tiefbau Gemeinde Karlsfeld

Keine Anregungen haben vorgebracht:

- Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 28.01.2015
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 22.01.2015
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Schreiben vom 30.12.2014
- Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 18.12.2014
- Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 22.12.2014
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau, Schreiben vom 19.01.2015
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck, Schreiben vom 09.01.2015

- Industrie- und Handelskammer München Oberbayern, Schreiben vom 29.01.2015
- DB Immobilien AG Region Süd, Schreiben vom 07.01.2015

1. Regierung von Oberbayern als Höhere Landesplanungsbehörde,
Schreiben vom 17.12.2015

Die Gemeinde Karlsfeld beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für verdichtete Wohnbebauung zu schaffen. Das Plangebiet (ca. 0,6 ha) am Würmkanal nordwestlich von Schloss Allach ist derzeit mit einem Getränkemarkt, einem zweigeschossigen Wohngebäude und zwei Einfamilienhäusern bebaut. Anstelle dieser Gebäude sollen nun drei - viergeschossige Mehrfamilienhäuser errichtet werden, in einem Teilbereich soll im Erdgeschoss auch andere Nutzung zulässig sein. Das Plangebiet ist im östlichen Teil im Flächennutzungsplan als Wohngebiet, der westliche Bereich als Sondergebiet Einzelhandel dargestellt. Der Bereich des Sondergebietes soll nun ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Bewertung

Die Planungen sind als Maßnahme der Innenentwicklung zu begrüßen (LEP 3.2 (Z), RP 14 B IV Z 1.9), sie stehen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Hinweis

Gem. Art 6 Abs. 2 Nr. 7 BayLplG soll den räumlichen Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden, sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, die räumlichen Voraussetzungen für den Ausbau der erneuerbaren Energien, für eine Steigerung der Energieeffizienz und für eine sparsame Energienutzung geschaffen werden sollen (BayLplG Art. 6 Abs. 2 Nr. 4). Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden (LEP 1.3.1 (G)). Gem. BauGB-Novelle vom 30.07.2011 sollten in Hinsicht auf den Klimawandel Aussagen zu Klimaschutz und Klimaanpassung getroffen werden (§ 1a Abs. 5 BauGB). Dies sollte ergänzt werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um Aussagen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

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

2. Landratsamt Dachau, Fachbereich Bauordnung, Schreiben vom 20.01.2015

1. Zu 1.2 wären Maßangaben erforderlich, da ansonsten die zeichnerische Plandarstellung zu ungenau und unterschiedlich auszulegen ist.
2. Zu 3.3 ist eine nähere Erläuterung erforderlich, was der Höhenbezugspunkt darstellen soll.
3. Die Wandhöhe ist unter 3.4 vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut definiert. Dies ist bei einem Flachdach oder Satteldach noch nachvollziehbar. Die Wandhöhe bei einem Pultdach ist noch zur Pultdachtraufe oder zum Pultfirst festzulegen.
4. Aussagen zur Größe von Garagen, Wandhöhen und zulässigen Dachformen der Garagen und TG-Zufahrten fehlen.
5. Die Bedeutung der beiden schwarzgestrichelten Linien mit jeweils zwei Pfeilen geht weder aus der Plandarstellung noch aus den Festsetzungen hervor.

Beschluss:

- Zu 1: Der Anregung wird gefolgt, Perllinien werden in die Planzeichen vermasst und in der Festsetzung A.1.2 mit dem Satz „Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit, Wandhöhen und Dachformen“ ergänzt.
Um den Firstpunkt des Pultdaches hinsichtlich der Abstandsflächen zu begrenzen, wird in der Festsetzung A 5.1 die Dachneigung für das Pultdach von maximal 10° auf 8° geändert.
Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt in der Festsetzung A. 3.4 neu aufgenommen: „III höchstzulässige Zahl der Geschosse (z.B. drei Vollgeschosse)“
Die Begründung wird entsprechend angepasst.
- Zu 2: Der Höhenbezugspunkt stellt Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden (OK. EGRFB) dar und wird entsprechend in der Festsetzung ergänzt.
- Zu 3: Die Wandhöhen-Festsetzung A. 3.4 (jetzt 3.7) wird wie folgt geändert: „Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. beim Flachdach bis zum oberen Abschluss der Wand.“
Die Höhe des Pultdach Firstpunktes ergibt sich aus der festgesetzten Traufhöhe des Pultdaches und der maximal zulässigen Dachneigung.
- Zu 4: Der Empfehlung wird gefolgt, Die Wandhöhe für Garagen wird mit 3 Meter festgesetzt, deren Größe wird durch Festsetzung A. 3.5(jetzt 3.8) und die dargestellten Bauräume geregelt.
- Zu 5: Planzeichnung und Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

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

3. Landratsamt Dachau, Fachbereich Planerische Belange, Schreiben vom 20.01.2015

1. Abstandsflächen

Auf S. 3 der Begründung legt der Entwurfsverfasser dar, dass es zu einer Überlappung von Abstandsflächen kommt und wertet dies als "städtebaulich vertretbar".

Rein rechtlich bedeutet dies gar nichts, deshalb ist eine klare Festsetzung zu treffen, ob die Abstandsflächen durch den Bebauungsplan verkürzt werden oder ob die BayBO gilt.

2. Wandhöhen

Hier wird analog zu 1. in der Begründung definiert, wie die Wandhöhen zu messen sind. Um rechtlich Relevanz zu gewinnen, ist dies in den Festsetzungen festzuschreiben.

Wir raten hier an, die Festsetzungen mittels Schemaschnitten zeichnerisch darzustellen und die zulässigen Wand- und Firsthöhen einzuzeichnen und zu vermaßen. So können Fehlinterpretationen vermieden werden.

3. GR

Tiefgaragen sind in das „Summenmaß“ der Grundflächen aufzunehmen. Wir verweisen hier auf die BauNVO.

4. Spielplätze

Sofern ein Spielplatz gewünscht wird, ist er in den Planteil aufzunehmen, um sicherzustellen, dass er auch realisiert wird. Die Erwähnung in der Begründung reicht hierfür nicht aus.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die fehlenden Erläuterungen werden wie folgt ergänzt:

Zu 1: Die Begründung auf S. 3 wird hinsichtlich der verkürzten Abstandsflächen ergänzt. Bei der Festsetzung 4.3 wird „abweichend“ gestrichen und „verkürzt“ eingefügt.

Die Festsetzung wird wie folgt formuliert: „Im gekennzeichneten Bereich werden verkürzte Abstandsflächen festgesetzt: beim Baukörper B1 an der West- und Nord-Seite 0,8 H und an der Ostseite 0,4 H.“

Zu 2: Die Empfehlung wird berücksichtigt.

Die Festsetzung 3.4 wird wie folgt geändert: „Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. beim Flachdach bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika).“

Zudem ist in Festsetzung 5.1 die Dachneigung und in Festsetzung 5.2 die Steigrichtung des Pultdachs geregelt. Der Verbindungstrakt mit dem erdgeschossigen Durchgang wird von den beiden Hauptgebäuden mittels Perlschnur abgeknödelt und ist mit Flachdach und einer Wandhöhe von 12 m festgesetzt. Damit ist kein Schemaschnitt erforderlich.

Zu 3: Der Anregung wird gefolgt.

Die Festsetzung A. 3.5 wird wie folgt geändert: „Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.“

Zu 4: Das Planzeichen für Spielplatz wird in den Planteil und in die Festsetzung aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	1

4. Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange, Schreiben vom 29.12.2014**Begründung**

1. Punkt 3: Was ist mit der Aussage gemeint „...im Bestand mit einem zwei Einfamilienhäusern...“? Um eine verständlichere Aussage wird gebeten.

2. Punkt 4: Die gliedernden Grünflächen und der Spielplatz sind in der zeichnerischen Plandarstellung nicht ersichtlich. Um Ergänzung wird gebeten.

3. Punkt 4, Maß der baulichen Nutzung:

Die Aussage zur Grundflächenzahl ist nicht ganz eindeutig, da u.a. auch die Tiefgarage zur Bebauung gehört. Dadurch erhöht sich die Grundflächenzahl. Es sollte in der Begründung deshalb genauer dargelegt werden, dass die dort getroffenen Aussagen sich nur auf die Bebauung mit den Hauptgebäuden beziehen, bzw. es sollte ergänzt werden, welche Grundflächenzahl durch die Bebauung mit Hauptgebäude, Tiefgarage, Stellplätzen und Zufahrten erreicht wird.

4. In der zeichnerischen Plandarstellung zum Bauraum B1 ist zwischen dem Längsgebäude und dem Quergebäude (direkt unter 494,48 ü. NN) ein gestricheltes X eingezeichnet. Eine Erläuterung hierzu fehlt; ebenso ein Planzeichen. Um Ergänzung wird gebeten.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die fehlenden textlichen und zeichnerischen Erläuterungen werden wie folgt ergänzt:

Zu 1: Die Begründung auf S. 2 Punkt 3 angesprochene Satz wird wie folgt geändert: „... im Bestand mit einem Getränkemarkt, einem zweigeschossigen Wohngebäude und zwei Einfamilienhäusern bebaut“.

Zu 2: Die inneren Grünflächen in Privatgärten werden nicht dargestellt, das Planzeichen Kinderspielplatz wird aber in den Festsetzungen 7.2 ergänzt. Die Begründung wird wie folgt unter Punkt 4. ergänzt: „Die privaten Freiflächen zwischen den Gebäuden haben eine gliedernde Wirkung.“

Zu 3: Die im Bauraum eingetragene und unter Festsetzung 3.1 aufgeführte GR kann nur im jeweils ausgewiesenen Bauraum verwirklicht werden, da ansonsten ja kein Baurecht ausgewiesen ist.

Zusätzlich wird in der Festsetzung 3.5 (jetzt 3.8) die Überschreitung der Grundfläche dezidiert für die in § 19 Abs. 4 BauNVO geregelten Anlagen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 geregelt. Damit ist eindeutig festgesetzt, welche GR für was gilt. Festsetzung A.3.5 (jetzt 3.8) wird entsprechend ergänzt.

Zu 4: Das gestrichelte X steht für „Durchgang“ und wird in die Satzung unter „Hinweise“ Punkt 7 aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	3

5. Landratsamt Dachau, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 14.01.2015

Aus Gründen des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) dürfen Gehölzrodungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden. Auch sind Bäume, die Höhlen aufweisen, vor der Fällung auf eventuell dort überwinterte Fledermäuse hin zu untersuchen.

Da sich auf dem überplanten Gelände ältere Gebäude befinden, sind diese gegebenenfalls vor Abbruch auf Gebäudebrüter und Fledermäuse hin zu untersuchen und Arbeiten entsprechend zu terminieren. Wir bitten, die Festsetzungen daher entsprechend zu ergänzen.

Beschluss:

Am 18.09.2014 fand eine Begehung des Plangebietes durch Mitarbeiter des Planungsverbandes statt (Stadtplaner und Landschaftsplaner). Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten (Vogelnester, Baumhöhlen) im Baumbestand ergaben sich nicht. Die vorhandenen Gebäude wurden jedoch nicht auf Lebensraumstrukturen untersucht.

Es wird davon ausgegangen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG durch Auflage von bedarfsgerechten Vermeidungsmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren (z.B. Einflugöffnungen in Dachböden, Fledermauskästen, Spaltenverstecke an Gebäudefassaden, Zeitfenster für Abriss) nicht ausgelöst werden.

Der Hinweis auf das potentielle Vorkommen von Fledermäusen und Gebäudebrütern in und an älteren Gebäuden und das entsprechende Umgehen mit bestehenden Habitaten wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

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

6. Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 13.01.2015

Die neu geplanten Häuser im allgemeinen Wohngebiet sind Lärmemissionen der Allacher Straße ausgesetzt. Dem vorgelegten schalltechnischen Gutachten der Fa. Müller-BBM, Nr. M116819/01 BMAINTZ vom 02.10.2014 zufolge ergeben sich max. folgende

Beurteilungspegel an den straßenzugewandten Fassaden:

67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts.

Diese sind mit den Werten der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" zu vergleichen, die für WA lauten: 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts

Es ergeben sich somit massive Überschreitungen von bis zu 12 dB(A) tags und nachts.

Der Vergleich mit den Grenzwerten der 16. BImSchV, der Verkehrslärmschutzverordnung, von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts zeigt weitere sehr hohe Überschreitungen von max. 8 dB(A) tags/nachts.

Einzig an den straßenabgewandten Fassaden sowie im nördlichen Bereich der Bebauung an der Jägerstraße werden die o.g. Vorgaben eingehalten.

Die Werte an der straßenzugewandten Fassade überschreiten sogar die Orientierungswerte für Gewerbegebiete, also einer Gebietsart, in der Wohnen nur noch ausnahmsweise zulässig ist. Es werden Werte erreicht, ab denen das Umweltministerium die Aufnahme einer Lärmaktionsplanung empfiehlt und die bei Bundesfernstraßen eine Lärmsanierung auslösen würde.

Aufgrund dieser Lärmbelastung, die auf die geplante Wohnnutzung einwirken wird und die in kleinster Weise den Gebietscharakter WA repräsentiert, haben wir gegen das Vorhaben in der vorgelegten Form große Bedenken.

Es ist nicht ersichtlich, dass Alternativen geprüft wurden, die anstatt einer vierstöckigen Bebauung direkt an der Straße machbar sind. Ohne diese Prüfung kann aus fachlicher Sicht keine sachgerechte Abwägung durchgeführt werden. Andere Bauformen, wenn möglich kombiniert mit aktiven Schallschutzmaßnahmen, sind zuerst mit in die Planung einzustellen und zu prüfen. Ziel sollte sein, den Charakter eines WA, welches hier ja geplant ist, zumindest ansatzweise sicherzustellen. Dabei ist zu bedenken, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 Gebietswerte darstellen, die innerhalb eines WA erreicht werden sollen und es nicht reicht, nur ruhige Innenwohnbereiche zu planen. Eine Umplanung wird mit einer Verringerung der Anzahl der Wohnungen einhergehen. Die max. Belegung eines Plangebiets kann aber nicht der einzige Planungsgrundsatz sein, den es zu verfolgen gilt, auch die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt gehört dazu.

Weiter gilt es zu bedenken, dass die ursprüngliche Planung des Gebiets nach gültigem FNP von einer weit kleineren WA- Nutzung ausgeht und in dem am stärksten verlärmten Bereich ein Sondergebiet für Einzelhandel ausgewiesen ist.

Beschluss:

Um die Immissionseinwirkungen durch den Verkehr der Allacher Straße auf die geplante Wohnbebauung zu minimieren, werden die Gebäude/Bauräume weiter von der Allacher Straße abgerückt (jetzt mind. 11 m). Dadurch werden die Orientierungswerte der DIN 18005 an der geplanten südlichsten Gebäudereihe um noch bis zu 11 dB überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete werden in diesen Bereichen um bis zu 7 dB überschritten.

Mit einer Verlängerung des Tempo-30 Bereichs können diese Überschreitungen um weitere 2 dB reduziert werden. Diesbezüglich wird eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung getroffen.

Zum Schutz der Freibereiche wird zwischen den Bauräumen eine Lärmschutzwand festgesetzt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Grundrissgestaltung, verglasten Vorbauten und Schalldämmung von Außenbauteilen aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	1
Nein-Stimmen:	11

Nach dem ablehnenden Beschluss zu oben aufgeführten Stellungnahme wird die Beratung beendet und die weiteren Stellungnahmen werden nicht weiter behandelt.

EAPL.-Nr. 6102.2