

<b>NIEDERSCHRIFT</b>
----------------------

**Gremium:** Gemeinde Karlsfeld  
Bau- und Werkausschuss Nr. 02

**Sitzung am:** Mittwoch, 2. Februar 2011

**Sitzungsraum:** Rathaus, Großer Sitzungssaal

**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr

**Sitzungsende:** 20:30 Uhr

**Status:** Öffentliche Sitzung

## **Tagesordnung**

### **Öffentlicher Teil**

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Bau- und Werkausschusssitzung vom 19.01.2011
2. Entfernung von 2 Birken, gemeindliche Grünanlage östlich Gartenstr. 98
3. Entfernung von 2 Ahornbäumen, gemeindliche Grünanlage im Bereich Gärtnerweg
4. Antrag auf Vorbescheid zum Umbau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 372/21, Flurstraße 2;
5. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.-Nr. 1069/26, Föhrenweg;
6. 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37a für das Gebiet "Krenmoosstraße/Sanddornweg"
  - Behandlung der während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
  - Satzungsbeschluss
7. Erlass einer Außenbereichssatzung für den Bereich Rothschaige Süd, Alte Münchner Straße
  - Behandlung der während des Verfahrens nach § 13 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
  - Satzungsbeschluss
8. Bekanntgaben und Anfragen

**Bau- und Werkausschuss**  
**2. Februar 2011**  
**Nr. 008/2011**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Genehmigung der Niederschrift der letzten Bau- und Werkausschusssitzung vom 19.01.2011**

**Beschluss:**

Die Niederschrift der letzten Bau- und Werkausschusssitzung vom 19.01.2011 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Bau- und Werkausschuss**  
**2. Februar 2011**  
**Nr. 009/2011**  
**Status: Öffentlich**

### **Niederschriftauszug**

#### **Entfernung von 2 Birken, gemeindliche Grünanlage östlich Gartenstr. 98**

##### **Sachverhalt:**

Aufgrund von Verstopfungen des Regenfallrohres am Gebäude Gartenstr. 98 im August 2009 sowie Verstopfungen der privaten Entwässerungsanlage im Oktober 2010 hat sich der Eigentümer an die Gemeinde Karlsfeld gewandt mit der Bitte der Übernahme der Kosten der Verstopfungsbeseitigung und der Kanalreinigung. Als Grund für die Verstopfung wurden eindringende Wurzeln von Birken der angrenzenden gemeindlichen Grünanlage aufgeführt. Die Kommunale Haftpflichtversicherung hat die Kosten von insgesamt 1.072.- € übernommen, allerdings ohne Anerkennung einer Schuldverpflichtung, da die Ursache für die Verstopfung nicht eindeutig geklärt werden kann.

Nach Aussage von Herrn Lex, Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege handelt es sich für den Fall, dass Wurzeln eindringen, höchstwahrscheinlich um die Wurzeln der Birken, die sich auf der gemeindlichen Grünanlage östlich des Grundstückes Gartenstr. 98 befinden.

Die Einbringung eines Wurzelschutzes für den Kanal ist grundsätzlich möglich. Allerdings birgt der Einbau einer Wurzelschutzfolie im Abstand von 2-3 m vom Stamm die Gefahr größerer Wurzelverletzungen, auf die die Birke sehr empfindlich reagiert. Zudem wird die Baumstatik bei Verletzung größerer Wurzeln beeinträchtigt. Die Kosten für den Einbau einer Wurzelfolie durch den Bauhof Karlsfeld werden incl. Material und Arbeitszeit auf ca. 3.000.- € geschätzt. Ähnliche Kosten werden für den Ersatz der Abwasserleitung durch wurzelunempfindliches Rohrmaterial geschätzt. Auch bei dieser Maßnahme besteht die Gefahr größerer Wurzelbeeinträchtigungen.

Bei einer Fällung der 2 Birken mit Wurzelstockfräsen ist mit Kosten von ca. 1000.- € zu rechnen

##### **Beschluss:**

Einer Fällung der 2 Birken wird zugestimmt. Es ist eine Ersatzpflanzung mit niedrigwüchsigen Bäumen vorzunehmen.

##### **Abstimmungsergebnis:**

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

**Bau- und Werkausschuss**  
**2. Februar 2011**  
**Nr. 010/2011**  
**Status: Öffentlich**

### **Niederschriftauszug**

#### **Entfernung von 2 Ahornbäumen, gemeindliche Grünanlage im Bereich Gärtnerweg**

##### **Sachverhalt:**

Auf einer gemeindlichen Grünanlage im Bereich Gärtnerweg sind im Bebauungsplan Nr. 46 fünf Ahornbäume festgesetzt. Derzeit befinden sich noch 2 Ahornbäume in diesem Bereich. Anwohner sind wegen einer Entfernung der Bäume an die Gemeinde herangetreten. Bereits im Jahr 2007 wurde ein Ahornbaum entfernt, der in die angrenzende Hecke eingewachsen war. Die noch bestehenden Ahornbäume weisen jedoch einen Abstand von ca. ½ Meter von der Garage auf, augenscheinlich sind die Bäume gesund, von Bäumen verursachte Schäden sind nicht erkennbar.

##### **Beschluss:**

Einer Fällung der Ahornbäume auf der gemeindlichen Grünanlage im Bereich Gärtnerweg wird nicht zugestimmt. Der Gesundheitszustand der Bäume sollte im Frühjahr durch den Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege, Herrn Lex kontrolliert werden

##### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	3

**Bau- und Werkausschuss**  
**2. Februar 2011**  
**Nr. 011/2011**  
**Status: Öffentlich**

### **Niederschriftauszug**

**Antrag auf Vorbescheid zum Umbau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück  
Fl.-Nr. 372/21, Flurstraße 2;**

#### **Sachverhalt:**

Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll geklärt werden, ob und inwieweit der Anbau mit zwei bestehenden Garagen und Geräteraum durch einen Neubau mit Unterkellerung ersetzt werden kann, da das Wohngebäude nur teilunterkellert ist.

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 22 „Eggl-Rothschwaige“. Im Flächennutzungsplan ist eine Fläche für Wohnen dargestellt. Der vorhandene Anbau liegt außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Für die Errichtung einer Garage und des Geräteraumes wurde bereits in früheren Jahren eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB erteilt. Für die zweite Garage liegt nach Aktenlage keine Genehmigung vor.

Aus ortsplanerischer Sicht bestehen gegen das Vorhaben -Abbruch und Neubau von zwei Garagen und eines Geräteraumes mit Unterkellerung- seitens der Verwaltung keine Bedenken, soweit die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden. Da in diesem Bereich die Bebauung abgeschlossen ist und es sich um eine einmalige Situation im Geltungsbereich handelt, sind auch keine Bezugsfälle zu erwarten. Die notwendige Befreiung kann demnach erteilt werden.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid -Abbruch und Neubau von zwei Garagen und eines Geräteraumes mit Unterkellerung- und die Zustimmung zur Befreiung für die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen werden erteilt

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

**Bau- und Werkausschuss**  
**2. Februar 2011**  
**Nr. 012/2011**  
**Status: Öffentlich**

### **Niederschriftauszug**

**Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.-Nr. 1069/26, Föhrenweg;**

### **Sachverhalt:**

Im Bereich des Föhrenwegs und Birkenstraße richtet sich die baurechtliche Beurteilung des Vorhabens nach § 34 BauGB. Danach muss sich ein Vorhaben in „die Eigenart der näheren Umgebung“ einfügen.

Das Einfügungsgebot wird mit der beantragten Planung beachtet. In unmittelbarer Nachbarschaft gibt es in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbauten Grundstücksfläche ähnliche Objekte.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Hinweis: Die Straßenbrücke über die Würm wird im Bereich der Einmündung Birkenstraße wegen Sanierungsmaßnahmen voraussichtlich ab Mai 2011 bis zum Jahresende 2011 komplett gesperrt. Es kann zu erheblichen Behinderungen insbesondere für einen möglichen Baustellenverkehr kommen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

**Bau- und Werkausschuss**  
**2. Februar 2011**  
**Nr. 013/2011**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

#### **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37a für das Gebiet "Krenmoosstraße/Sanddornweg"**

- Behandlung der während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen**
- Satzungsbeschluss**

#### Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld hat in öffentlicher Sitzung am 25.02.2010 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37a beschlossen und gleichzeitig das weitere Verfahren auf den Bauausschuss delegiert.

Der Bebauungsplan wurde insoweit geändert, dass bei den traufständigen Gebäuden die Möglichkeit eröffnet wird auf den Dachseiten mit einer Dachneigung von 52° Dachgauben zu errichten.

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 wurde abgesehen. Auf eine zusammenfassende Erklärung bzw. auf einen Umweltbericht wurde verzichtet.

In der Zeit vom 13.12.2010 bis 14.01.2011 wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. BauGB durchgeführt. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Seitens des Landratsamtes Dachau wurden mit Stellungnahme vom 23.12.2010 von den Fachbereichen rechtliche Belange und Geoinformationen Einwendungen zu redaktionellen Änderungen z.B. zur Bezeichnung des Bebauungsplanes vorgebracht. Die erforderlichen Änderungen werden eingearbeitet.

Von der DB Energie GmbH, Bahnstromleitungen, München wurde mit Schreiben vom 11.01.2011 folgende Stellungnahme abgegeben:

Wir haben den o.g. Bebauungsplan als Verfahrensbeteiligte auf die Belange der DB Energie GmbH – hier: 110-kV-Bahnstromleitungen (Freileitungen) – hinsichtlich der öffentlich rechtlichen Vorschriften geprüft.

Innerhalb des Verfahrensgebietes verläuft die o.g. planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen von 2 x 30 m bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.

Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken (wie z.B. Gebäuden, Wegen, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Bewässerungsanlagen usw.)gerechnet werden.



Dies gilt natürlich auch bei bereits bestehenden Gebäuden hinsichtlich baulicher Änderungen an Gebäuden oder Dächern, wie z.B. An- und Aufbauten (Kamine, Dachständer, Antennen, Photovoltaikanlagen usw.), insbesondere bei der Errichtung von Dachgauben.

Pläne für alle Bauwerke bzw. deren Änderung innerhalb des Schutzstreifens müssen deshalb durch den jeweiligen Grundeigentümer der DB Energie zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden.

Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben über NN-Höhen (z.B. für Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen usw.) zwingend erforderlich.

Für Bauwerke innerhalb des Gefährdungsbereiches von 2 x 18,5 m ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude muss in diesem Bereich der DIN 4102 Teil 7 entsprechen. Änderungen am Geländeniveau (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien) dürfen im Schutzstreifen nicht durchgeführt werden.

Unter den Leiterseilen muss mit Eisabwurf gerechnet werden, etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen.

Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher – ausgehend vom bestehenden Geländeniveau – in der Regel 3,50 m nicht überschreiten.

Im übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 jeweils in der aktuellen Fassung.

Die nach der sechszwanzigsten Verordnung vom 16.12.1996 zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV) im Anhang 2 der genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke von 10 kV/m und magnetische Flussdichte vom 300  $\mu$  T (Effektivwerte für 16 2/3 Hz-Felder) werden für den Bereich, für den wir die Zustimmung zur Bebauung geben, bei weitem nicht erreicht.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen ist.

Es wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch o.g. Bahnstromleitung ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvoranfrage bei der DB Energie durchzuführen.

Die endgültigen Baupläne sind anschließend der DB Energie vor Erstellung eines Bauwerkes zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen.

Der Bauantrag muss einen amtlichen Lageplan mit dargestellten Leitungsverlauf (Trassenachse mit Schutzstreifen und ggf. Maststandorte) sowie konkrete Angaben über die Lage und die NN-Höhen des geplanten Bauwerks beinhalten

### **Beschluss:**

#### **Satzungsbeschluss:**

Der Bauausschuss beschließt o.g. Bebauungsplanänderung i.d.F.v. 02.02.2011 mit den vorgenommenen redaktionellen Änderungen sowie den Hinweisen bzgl. der Bahnstromleitungen als Satzung.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Bau- und Werkausschuss**  
**2. Februar 2011**  
**Nr. 014/2011**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Erlass einer Außenbereichssatzung für den Bereich Rothschaige Süd, Alte Münchner Straße**

**- Behandlung der während des Verfahrens nach § 13 BauGB vorgebrachten  
 Stellungnahmen**  
**- Satzungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld hat in öffentlicher Sitzung am 20.05.2010 beschlossen für den Bereich der Rothschaige Süd eine Außenbereichssatzung aufzustellen und gleichzeitig das weitere Verfahren auf den Bauausschuss delegiert. Die Träger öffentlicher Belange sowie die betroffenen Eigentümer wurden im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB in der Zeit vom 01.09. bis 08.10.2010 beteiligt.

Anregungen und Bedenken wurden vorgebracht:

Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 05.09.2010  
 Landratsamt Dachau, Planerische Belange, Schreiben vom 12.10.2010  
 Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 29.09.2010  
 Landratsamt Dachau, Rechtliche Belange, Schreiben vom 14.10.2010  
 Landratsamt Dachau, Geoinformationssystem, Schreiben vom 09.09.2010  
 Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 08.10.2010  
 Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 21.09.2010  
 Amt für Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 27.09.2010  
 Karlsfelder Bürger, Schreiben vom 23.09.2010  
 Karlsfelder Bürger, Schreiben vom 11.11.2010

**1. Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 05.09.2010**

Es wird festgestellt, dass das Plangebiet gegenwärtig im FNP in seinem südlichen Teil z.T. als Mischgebiet dargestellt ist, für den nördlichen Teil ist eine Darstellung als Wohngebiet bei der gegenwärtig im Verfahren befindlichen Neuaufstellung diese Flächennutzungsplanes vorgesehen. Im Plangebiet besteht bereits Wohnbebauung.

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits im Rahmen der Stellungnahme zur Neuaufstellung des FNP keine Bedenken gegen die geplante Darstellung geäußert wurden und das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf allen Ebenen ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie und ein Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und Verbrauchstechnologien anzustreben ist, ebenso die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien.

Es ist zu prüfen, ob bei den neu zu erstellenden Gebäuden eine Erzeugung oder Gewinnung regenerativer Energien über den gesetzlichen Rahmen hinaus eingearbeitet und ob auf eine über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Dämmung hingewirkt werden kann.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein besonderer Hinweis auf einen sparsamen und rationellen Umgang mit Energie und einen über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehenden Hinweis wird als nicht erforderlich betrachtet, da die Beachtung der Anforderungen, die sich aus den gesetzlichen Grundlagen (EneV 2009, EnEG, EEG, EEWärmeG, KWK-Gesetz etc.) ergeben, ausreichend erscheint. Unabhängig davon bleibt es jedem Bauwerber überlassen, freiwillig über die gesetzlichen Anforderungen hinaus Maßnahmen, wie z.B. zusätzliche Dämmung, durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**2. Landratsamt Dachau**

- Fachbereich: Planerische Belange, Schreiben vom 12.10.2010

1.

Es wird vorgetragen, dass aus ortsplanerischer Sicht die Außenbereichssatzung keinen Sinn macht, nachdem die Fl.Nr. 383/7 in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes enthalten ist. Es wird empfohlen, die Fl.Nr. 383/7 aus der Satzung zu nehmen und zusammen mit den angrenzenden Wohnbauflächen mit einem Bebauungsplan zu überplanen und die Immissionsschutzprobleme dabei einer Lösung zuzuführen.

2.

Der verbleibende südliche Teil der Außenbereichssatzung (ohne Fl.Nr. 383/7) wird kritisch beurteilt. Der Bauraum auf Fl.Nr. 385/3 erscheint willkürlich situiert und wird im Bauantragsverfahren zu Problemen mit den Abstandsflächen führen.

Die Situierung der einzelnen Bauräume und deren Größe wird der Ortsrandlage im Außenbereich nicht gerecht.

3.

Auch für den Bereich der Außenbereichssatzung ist bereits jetzt eine Lösung für den Immissionsschutz zu entwickeln, ansonsten wird Baurecht in Aussicht gestellt, das aber dann im Baugenehmigungsverfahren wegen der Immissionsschutzproblematik nicht realisiert werden kann. Dies sollte in jedem Falle vermieden werden.

**Beschluss:**

Zu 1.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass unabhängig von der Darstellung im FNP das Plangebiet der Satzung als ein im Außenbereich liegender bebauter Bereich definiert werden kann.

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB kann die Gemeinde für diesen Bereich eine sogenannte Außenbereichssatzung aufstellen, sofern die entsprechenden Voraussetzungen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

- bebauter Bereich im Außenbereich
- nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt
- Wohnbebauung von einigem Gewicht
- keine UVP-pflichtigen Vorhaben
- eine geordnete städtebauliche Entwicklung gegeben sind.

Nachdem diese Voraussetzungen erfüllt sind, kann die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit ein Aufstellungsverfahren für eine Außenbereichssatzung durchführen.

Auf die Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes sowie des entsprechenden Nachweises im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird in der Begründung hingewiesen. Von dieser Möglichkeit macht die Gemeinde mit Aufstellung der Satzung Gebrauch.

Zu 2.

Im Bereich des „verbleibenden“ südlichen Teils der Außenbereichssatzung werden einerseits die bestehenden Gebäude in der Planung berücksichtigt, andererseits vorhandene Baulücken in aufgelockerter Bauweise aufgefüllt. Die Größe der Bauräume orientiert sich an der Grundfläche der vorhandenen Bebauung und fügt sich in Maßstab und Dimension in die vorhandene Baustruktur ein.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Außenbereichssatzung unmittelbar kein Baurecht begründet. Sie führt nur zu einer erleichterten Zulassung bestimmter Vorhaben, für die ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist. Die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß BayBO ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, insofern kann dem Einwand bezüglich Abstandsflächenproblematik nicht gefolgt werden.

Zu 3.

In der Begründung zur Außenbereichssatzung ist unter Pkt. 8. „Sonstige Belange“ auf die Lärmschutzproblematik insofern hingewiesen, dass die Belange des Schallschutzes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzarbeiten sind und die Planung entsprechend zu erstellen ist.

Zudem werden aufgrund der Stellungnahme des Techn. Umweltschutzes, LRA Dachau, ergänzende Festsetzungen und Hinweise in die Satzung aufgenommen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

### **3. Landratsamt Dachau**

- Fachbereich: Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 20.09.2010

#### 1. Verkehrslärm

Es wird auf die Stellungnahme vom 21.12.07 zum Bebauungsplanentwurf Nr. 91 verwiesen, in dem aufgeführt wird, dass Verkehrslärmpegel von etwa 62 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts auf das Planungsgebiet einwirken. Der Vergleich mit den Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ergibt Überschreitungen von ca. 2 dB(A) tags und 6 dB(A) nachts. Insoweit werden Bedenken erhoben.

Zum Ausräumen der Bedenken wird empfohlen, folgendes in die Außenbereichssatzung mitaufzunehmen:

Als Festsetzung: In die der B 304 zugewandten Gebäudeseiten dürfen keine Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer eingebaut werden.

Darüber hinaus wird empfohlen zu prüfen, ob die Gebäude auf Fl.Nr. 385/3, 386/16,383/7 und vorhandene oder geplante Gebäude so miteinander verbunden werden können, dass sich zumindest für die Erdgeschossfassaden, die nicht der B 304 zugewandt sind, Minderung der Verkehrslärmpegel ergeben.

### **Beschluss:**

Zu 1.

Der Stellungnahme wird insofern entsprochen, dass die Vorschläge zu den Festsetzungen und Hinweisen bezüglich Schallschutz in die Außenbereichssatzung übernommen werden. In der Begründung wird ergänzend erläutert, dass eine bauliche Verbindung, wie z.B. eine Lärmschutzwand oder wintergartenähnliche Bauten zwischen den Gebäuden auf Fl.Nr. 385/16, 385/3 und 383/7 wünschenswert wäre, um zumindest für die Erdgeschossfassaden, die der B 304 zugewandt sind, eine Minderung der Lärmpegel zu erreichen. Von einer weitergehenden Festsetzung wird abgesehen und die bauliche Situation im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens geklärt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

2. Gewerbelärm

Der vom Betrieb des Wertstoffhofes ausgehende und auf das Planungsgebiet einwirkende Lärm betrage lt. dem schalltechnischen Gutachten des Büro Kottermair vom 06.07.04 zufolge 55 dB(A). Nicht berücksichtigt sind dabei weitere mögliche gewerbliche Lärmquellen, wozu alle nicht zu Wohnzwecken dienende bestehende Gebäude zählen können.

Weil dieser Belang nicht und somit keine Summenwirkung mit dem Lärmpegeln des Wertstoffhofes abgeklärt ist, werden hierzu Bedenken erhoben.

Es wird darauf hingewiesen, dass, soweit sich im Planungsgebiet relevante gewerbliche Lärmquellen befinden sollten, diese schalltechnisch zu prüfen seien, damit es nicht unter Berücksichtigung der Summenwirkung zu Überschreitungen der nach TA Lärm maßgeblichen Richtwerten und damit zu schädlichen Umweltwirkungen bei den Wohnbauten kommt.

**Beschluss:**

Zu 2.

Im Plangebiet befinden sich keine relevanten gewerblichen Lärmquellen, die in der Summenwirkung mit den vorhandenen Emissionen des Wertstoffhofes Überschreitungen ergeben. Insofern sind die geäußerten Bedenken gegenstandslos.

**Abstimmungsergebnis:**

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

4. Landratsamt Dachau

- Fachbereich: Rechtliche Belange, Schreiben vom 14.10.2010

1. Einwendungen, die im Regelfalle der Abwägung nicht überwunden werden können

1.1

Es wird vorgetragen, dass in der Präambel einer Außenbereichssatzung grundsätzlich erläutert werden soll, aus welchen Gründen die Gemeinde die Aufstellung der Satzung als mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und erforderlich ansieht.

1.2

Bei dem Grundstück Fl.Nr. 383 /7 handelt es sich um ein unbebautes Grundstück. Dessen Aufnahme in den Geltungsbereich hätte die Erweiterung der vorhandenen Splittersiedlung zur Folge. Dieser beim Einzelbauantrag zu prüfende Belang nach § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB wird jedoch nicht durch § 35 Abs. 6 BauGB teilprivilegiert, so dass die Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig wären. Mit dieser gesetzlichen Regelung soll insbesondere die Möglichkeit zur Innenverdichtung und Lückenschließung, nicht jedoch zur Erweiterung bereits vorhandener Splittersiedlungen geschaffen werden.

Da die Gemeinde dieses Grundstück bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes überplane, werde angeregt, der in der Stellungnahme unter 2.1 ausgesprochenen Empfehlung nachzukommen.

### **Beschluss:**

#### Zu 1.1

Es wird folgende Präambel ergänzt:

Aufgrund des § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Karlsfeld folgende Außenbereichssatzung:

#### Zu 1.2

Bei dem Grundstück Fl.Nr. 383/7 handelt es sich zwar um ein unbebautes Grundstück, aber nicht um eine Erweiterung der vorhandenen Splittersiedlung. Da nördlich bebaute Grundstücke anschließen, ist dieses Grundstück als Baulücke zu bewerten. Somit stellt die Bebauung eine Lückenschließung dar, wobei die nördlich angrenzenden Grundstücke nicht im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegen. Somit entfällt die Grundlage für die vorgetragenen Einwendungen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

## 2. Einwendungen, die der Abwägung zugänglich sind

### 2.1

Es wird darauf hingewiesen, dass § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB voraussetzt, dass bebaute Bereiche im Außenbereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden sind. Ob diese Voraussetzungen bei den Grundstücken Fl.Nr. 385/3, 385/4386/16 und 386/10 gegeben sind, wird hier – insbesondere auch im Hinblick auf den Umfang der geplanten Neuausweisung – als kritisch angesehen und sollte in der Begründung eingehend erläutert werden.

### 2.2

Es wird empfohlen, den Hinweis „keine Wohnnutzung“ in dem dargestellten Bauraum zu entfernen.

### 2.3

Die Festsetzung eines Bauraumes muss ermächtigungskonform begründet werden, da der eigentliche Sinn und Zweck der Lückenfüllungssatzung nur darin besteht, die in § 35 Abs. 6 BauGB genannten Gründe des § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu verdrängen. Diese Begründung fehlt bislang völlig.

### 2.4

Es wird in Anbetracht der nötigen Änderungen, sofern an der Planung festgehalten wird, eine abschließende erneute Auslegung vorgeschlagen.

**Beschluss:****Zu 2.1**

Wie bereits unter Pkt. 1.2 dargestellt, ist bei der Bewertung des baulichen Zusammenhangs mit den nördlich angrenzenden, nicht im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung enthaltenen bebauten Grundstücken zu sehen. Unter Berücksichtigung des gesamten baulichen Siedlungsansatzes kann bei Miteinbeziehung der jeweils nördlich und südlich an das Grundstück Fl.Nr. 383/7 angrenzenden Grundstücke mit bestehender Wohnbebauung von einigem Gewicht eine Baulückenschließung angenommen werden.

Eine entsprechende ergänzende Erläuterung wird in der Begründung aufgeführt.

**Zu 2.2**

Der Empfehlung, den Hinweis „Keine Wohnnutzung“ in den für das Grundstück Fl.Nr. 386/16 dargestellten Bauräumen zu entfernen wird entsprochen. Es wird in der Begründung jedoch darauf hingewiesen, dass aus Gründen des Lärmschutzes hier kein Wohnen möglich ist.

**Zu 2.3**

Die Begründung wird entsprechend der vorgetragenen Bedenken folgendermaßen ergänzt.

Die Gemeinde Karlsfeld ist gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ermächtigt, für bebaute Gebiete im Außenbereich, in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung zugunsten des Wohnungsbaus und gegebenenfalls kleinerer, wohnverträglicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bestimmte öffentliche Belange auszuschalten, die dem Bauvorhaben ansonsten gemäß § 35 Abs. 3 BauGB entgegengehalten werden könnten. Die Rechtsfolge der Satzung ist, dass Außenbereichsvorhaben "begünstigt" sind, wie Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung sind die "begünstigten" Bauvorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen, wobei die Satzung nichts an der Außenbereichslage ändert. Die Besonderheit, die die Satzung schafft, besteht darin, dass im Gegensatz zu sonstigen Außenbereichsvorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB den Vorhaben im Satzungsgebiet nicht entgegengehalten werden kann, sie stünden im Widerspruch zu Darstellungen im Flächennutzungsplan oder würden den Belang "Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung" beeinträchtigen.

Alle anderen öffentlichen Belange könnten den Vorhaben weiterhin entgegengehalten werden. Dazu würden u.a. zählen: schädliche Umwelteinwirkungen, unwirtschaftliche infrastrukturelle Aufwendungen, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Orts- und Landschaftsbildes.

Die erleichterte Zulassung von Vorhaben im Außenbereich ist nicht zuletzt im Hinblick auf den Schutz des Außenbereichs an enge Voraussetzungen geknüpft. Die Außenbereichssatzung soll in erster Linie eine sinnvolle und städtebaulich geordnete Nutzung von „Splittersiedlungen“ im Außenbereich ermöglichen. Der Erlass der Satzung setzt voraus, dass es sich um einen bebauten Bereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Die 5 Wohngebäude im Bereich der "Münchner Straße" können als Siedlungsansatz bzw. als "bebauter Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht" bezeichnet werden. Der obige Begriff beginnt bei kleinen Siedlungsstrukturen und endet vor dem "Ortsteil" im Sinne des § 34 BauGB.

Die Außenbereichssatzung ist also einerseits nur dort zulässig, wo die vorhandene



Bebauung das für einen Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB notwendige Gewicht noch nicht erreicht hat (bei etwa 15 Wohngebäuden). Andererseits wird die Untergrenze bei Wohnbebauungen gezogen, die gerade noch einen siedlungsstrukturellen Ansatz aufweisen (bei etwa 5 Wohngebäuden). Die Wohnbebauung muss im Hinblick auf den Siedlungsansatz städtebaulich relevante Gesichtspunkte berühren, insbesondere müssen sich die durch die Außenbereichssatzung begünstigten "Lückenfüllungs-Vorhaben" in den bebauten Bereich einfügen.

Eine landwirtschaftliche Prägung liegt hier nicht vor, da innerhalb und in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches der Satzung keine landwirtschaftlichen Betriebe bzw. Hofstellen existieren. Durch die o.g. Einschränkung soll u.a. der Außenbereich als Produktionsraum der Landwirtschaft erhalten und vor Konflikten mit heranrückender Wohnnutzung geschützt werden.

Das hier definierte Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Ein Widerspruch bestände, wenn die Satzung eine räumliche Erweiterung der vorhandenen Splittersiedlung zuließe.

Die Satzung greift hier nicht über die bestehende Wohnbebauung hinaus, sondern ermöglicht lediglich die Schließung von Lücken. Sie begründet auch keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben oder lässt eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne der FFH-Richtlinie befürchten.

Zu 2.4

Aufgrund der Änderungen, die Rahmen der Abwägung vorgenommen werden, wird eine abschließende erneute Auslegung durchgeführt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

### 3. Sonstige Empfehlungen:

3.1

In Satz 1 der Präambel zur Außenbereichssatzung soll als Gesetzesgrundlage § 35 Abs. 6 BauGB zitiert werden.

3.2

Das Planzeichen für die Parzellierungsvorschläge und ein Planzeichen für das Naturdenkmal (Eschenallee) soll in der Planzeichenerläuterung aufgenommen werden.

3.3

Das Planzeichen Grundstücksgrenze soll ergänzt werden.

### **Beschluss:**

Zu 3.1

Siehe Stellungnahme zu 1.1

Zu 3.2

Es ist festzustellen, dass sich die Eschenallee nicht innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung befindet. Zur Klarstellung kann die Eschenallee allerdings – außerhalb des Geltungsbereichs – in die Planzeichnung übernommen werden.

Zu 3.3

Das Planzeichen für „Grundstücksgrenze“ ist in der Legende aufgeführt. Es wird das Planzeichen „geplante Grundstücksgrenze“, das vermutlich gemeint ist, in der Legende ergänzt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

### **5. Landratsamt Dachau**

- Fachbereich: Geoinformationssystem, Schreiben vom 09.09.2010

- Die Darstellung der Baumsignatur entspricht nicht dem tatsächlichen Baumbestand in der Natur. Es wird gebeten, die Planzeichnung entsprechend zu ergänzen.
- Die Darstellung des neuen Grenzverlaufs sollte in der Zeichenerklärung dokumentiert werden.
- Das Flurstück 954 führt die Straßenbezeichnung „Münchner Straße“. Um Ergänzung wird gebeten.
- Es wird gebeten, die 4-spurige Bundesstraße B 304 im Plan zu dokumentieren.
- In der Planzeichnung zu Fl.Nr. 380 soll auch der Gewässername Wehrstaudenbach eingetragen werden.
- Im westl. Bereich der Fl.Nr. 385/4 sowie auf Fl.Nr. 386/10 befindet sich ein Teich - bzw. ein Wassergraben. Es wird gebeten, die jeweilige Nutzung anzugeben.
- Die Richtfunktrasse über Fl.Nr. 383/7 soll ergänzt werden.
- Die 110 kV Bahnstromleitung im südöstlichen Teilbereich von Fl.Nr. 386/16 soll ergänzt werden.
- Es wird gebeten, das schwarz-weiß Bild in Anlage 2 gegen eine hochauflösende farbige Ausgabe zu ersetzen.
  
- Bei der Wiedergabe von Geobasisdaten der Bay. Vermessungsverwaltung muss ein Quellenvermerk angefügt werden. Die Quellenangabe ist wie folgt anzugeben:  
Geobasisdaten: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung  
([www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de))
- Ziel des Freistaates Bayern ist die Bereitstellung der Daten für die Öffentlichkeit im eGovernmentportal des Freistaates Bayern oder in Portalen der Kommunen.  
Es wird um eine Bereitstellung der Daten im pdf-Format gebeten.

### **Beschluss:**

Die gewünschten Darstellungen werden überprüft und ggf. an den tatsächlichen Bestand angepasst bzw. ergänzt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

6. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 08.10.2010

Grundwasser:

Aufgrund der Erfahrung des Amtes ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Von der Gemeinde bzw. den einzelnen Bauwerbern ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

Aufgrund des Eingriffs in das Grundwasser bei Baugrubenaushub etc. ist davon auszugehen, dass vorab beim LRA Dachau eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. Art. 70 BayWG einzuholen ist.

Lage zu Gewässern:

Es wird vorgetragen, dass Überschwemmungen durch den Wehrstaudenbach bei einem 100-jährlichen Hochwasser eher unwahrscheinlich sind. Genauere Angaben könnten aber nur durch Überschwemmungsgebietsermittlungen der Gemeinde getroffen werden.

Altlastenverdachtsflächen:

Es wird festgestellt, dass im Bereich der Außenbereichssatzung kein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen bestehen.

Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das LRA zu benachrichtigen. Der Aushub ist in dichten abgedeckten Containern zu lagern, bis die Entsorgung geklärt wäre.

Wasserversorgung:

Es wird festgestellt, dass die Wasserversorgungsanlagen den heutigen Anforderungen entsprechen.

Abwasserentsorgung:

Da alle Neubauten an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen werden, besteht Einverständnis aus abwassertechnischer Sicht.

Bezüglich der Versickerung des Niederschlagswassers wird angemerkt, dass unabhängig von einer wasserrechtlichen Erlaubnispflicht die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser dem Stand der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden müssen.

Um das wasserwirtschaftliche Ziel einer naturnahen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers zu erreichen, soll das Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden.

Auf die Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen, ebenso auf die Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen beim LRA.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer genehmigungspflichtigen Versickerung des Niederschlagswassers die Zuständigkeit grundsätzlich beim LRA Dachau liegt.

Zusammenfassung.

Die Außenbereichssatzung kann unter Beachtung der o.g. Auflagen befürwortet werden.

Es wird darum gebeten, dem WWA nach Abschluss des Verfahrens eine Ausfertigung der Außenbereichssatzung zu übermitteln.

**Beschluss:**

Teilweise sind die o.a. Ausführungen bereits in der Außenbereichssatzung bzw. in der Begründung zur Außenbereichssatzung enthalten.

Die Ausführungen unter Pkt. 7. bzw. 8. der Begründung werden um folgenden Passus ergänzt:  
Grundwasser:

Es wird darauf hingewiesen, dass mit z.T. sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen ist. Keller sind dementsprechend wasserdicht und auftriebssicher herzustellen.

Altlasten:

Werden bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das LRA Dachau zu benachrichtigen. Der Aushub ist in dichten abgedeckten Containern zu lagern, bis die Entsorgung geklärt ist.

Niederschlagswasser:

Es wird auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist den Landratsamt Dachau und dem Wasserversorger anzuzeigen.

Soweit keine Versickerung erfolgen kann, ist in ein Oberflächengewässer einzuleiten.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist ggf. durch entsprechende Boden- oder Versickerungsgutachten und wasserrechtliche Genehmigungsverfahren, für die das LRA Dachau zuständig ist, eine ordnungsgemäße Versickerung dem Stand der Technik entsprechend nachzuweisen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**7. Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 21.09.2010**

Es wird vorgetragen, dass gegen die Aufstellung der Außenbereichssatzung keine Einwände bestehen, wenn die nachfolgenden Punkte beachtet werden.

Bauverbot

Die Bauverbotszone von 20 m entlang der Bundesstraße ist zwingend in den Plan einzutragen. Ein Nachmessen hat ergeben, dass ein Gebäude innerhalb der Anbauverbotszone liegt. Die Anordnung der Gebäude ist so zu konzipieren, dass die Anbauverbotszone eingehalten wird. Die Ortsdurchfahrtsgrenzen sind in den FNP korrekt eingetragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Ausnahme von der Anbauverbotszone ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen und deren Bepflanzung erteilt werden kann.

Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einverständnis mit dem Staatlichen Bauamt Freising - Servicestelle München vorzunehmen.

Erschließung

Die Erschließung ist bereits über die alte Münchner Straße geregelt. Unmittelbare Zufahrten und Zugänge auf die B 304 sind nicht gestattet.

Es wird ausdrücklich auf die von der B 304 ausgehenden Emissionen hingewiesen. Eventuelle Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen. Die

für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln.

**Beschluss:**

Nach dem Abgleichen des Luftbildes mit dem aktuellen Kataster ist festzustellen, dass kein Gebäude innerhalb der Anbauverbotszone liegt. Zur Klarstellung wird der Fahrbahnrand und die 20-m Anbauverbotszone in der Planzeichnung / Legende dargestellt und in der Begründung entsprechend erläutert.

Zufahrten und Zugänge von der B 304 sind nicht vorgesehen. Die Emissionen, die von der B 304 ausgehen, sind in der Außenbereichssatzung insofern berücksichtigt, als auf die Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes hingewiesen ist. Im Rahmen der Abwägung der Anregungen des Techn. Umweltschutzes des LRA Dachau werden auch noch zusätzliche Festsetzungen und Hinweise zum Schallschutz in die Außenbereichssatzung aufgenommen (Siehe Stellungnahme zu 3.3)

**Abstimmungsergebnis:**

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

*8. Amt für Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 27.09.2010*

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bebauung teils nahe an den Wald rückt. Um die Sicherheit der Bewohner zu gewährleisten, soll die Wohnbebauung ausreichenden Abstand zum Wald aufweisen.

Bei der örtlichen Gegebenheit wird ein Waldabstand von ca. 20 m nach Osten empfohlen. Nach Süden könne der Abstand etwas geringer sein, da das Risiko eines Baumfalles niedriger ist. Es wird auf einen aktuellen Baumfall in Landkreis FFB verweisen.

Ausgleichsmaßnahmen für Baumaßnahmen können im Wald durchgeführt werden, sofern diese mit den Belangen des BayWaldG abgestimmt würden.

Entsprechende Pläne sind vorzulegen und einvernehmlich umzusetzen.

Ansprechpartner ist Hr. Knierer, Forstrevier Odelzhausen. Ansonsten die Zentralstelle in FFB. Federführend bei der Frage der Ausgleichsflächen ist die UNB am LRA.

Die Prüfung aus landwirtschaftlicher Sicht steht noch aus, eine Stellungnahme erfolgt evtl. noch.

**Beschluss:**

Grundsätzlich ist festzustellen, dass der Bereich westlich von Fl.Nr. 383/3 im FNP als auch in der Flurkarte als Waldfläche dargestellt ist. Tatsächlich weist diese Fläche nur im westlichen Bereich einzelne Bäume auf, der weitaus überwiegende Teil der Fläche weist einen Bewuchs von verschiedenen Gehölzstrukturen mit einer Höhe von 2 – 4 m auf. Der Abstand zu den Bauräumen beträgt etwa 18 m bis 20 m.

Nach Süden beträgt der Abstand zum Bauraum ca. 17 m.

**Abstimmungsergebnis:**

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

9. Karlsfelder Bürger, Schreiben vom 23.09.2010

a)

Es wird darum gebeten, den Bauraum auf Fl.Nr. 386/10 auf ein Maximum zu erhöhen, da derzeit nicht bekannt ist, ob die Schallschutzprüfung Auflagen zur Folge hat, welche nur durch eine bestimmte Lage des Gebäudes und /oder Größe bzw. Ausrichtung des/der Gebäude verwirklicht werden könne.

Durch eine Vergrößerung des Bauraumes wäre es möglich, flexibel auf diese Forderungen reagieren zu können. Andernfalls wird befürchtet, die möglichen Anforderungen nicht erfüllen zu können.

Die Vergrößerung des Bauraumes ermöglicht ggf. auch zwei kleinere Einzelhäuser mit einer nach dem Schallschutz sinnvollen Ausrichtung. Lage, Anzahl und Größe der Gebäude könne sich dann im Genehmigungsverfahren nach dem Schallschutzgutachten und den gesetzlichen Abstandsflächen richten.

**Beschluss:**

Der in der Planzeichnung vorgesehene Bauraum weist eine Größe von ca. 15 x 22 m auf. Diese Größe fügt sich in der Struktur in die umgebende Bebauung ein und bietet genügend Spielraum für eine Bebauung auch unter dem Aspekt, dass passive Lärmschutzmaßnahmen, wie z.B. Wintergärten als Puffer, in der Planung zu berücksichtigen sind. Zudem ist zu berücksichtigen, dass sich westlich des Bauraums ein Wassergraben befindet.

Die Befürchtung, dass eine Bebauung aufgrund eines zu kleinen Bauraums wegen schalltechnischer Anforderungen nicht realisiert werden könne, wird nicht geteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

b)

Es wird um eine sinnvolle Erweiterung des Bauraumes gebeten, um die Anordnung der Garage sinnvoll, analog zu a), gestalten zu können.

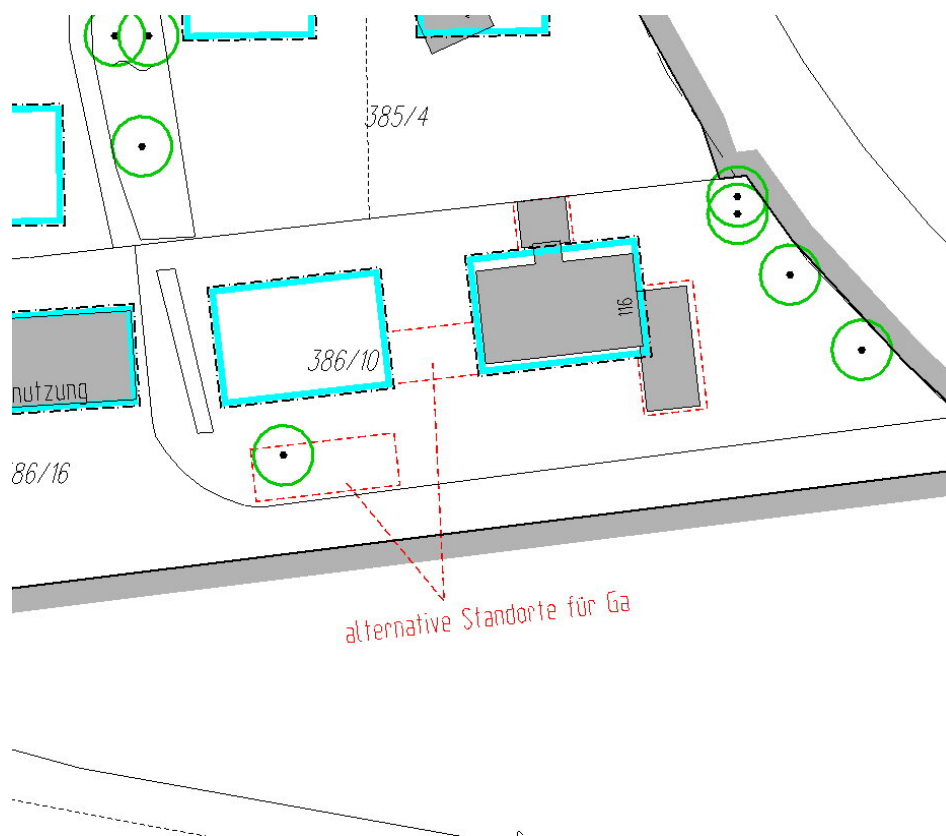
Zudem wird darum gebeten, dass eine Bebauung des Grundstücks mit Garagen und Stellplätzen nach der BayBO auf dem gesamten Grundstück auch als Grenzgaragen zulässig ist.

**Beschluss:**

Grundsätzlich ist es aus ortsplannerischer Sicht denkbar, zusätzliche Flächen für Garagen in der Planzeichnung darzustellen. Es bieten sich hierzu zwei alternative Standorte an:

- südlich des neuen Bauraumes, die Garagen könnten zugleich die Funktion eines Lärmschutzes übernehmen und im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens entsprechend berücksichtigt werden.
- zwischen dem neuen Bauraum und dem bereits bestehenden östlich situierten Wohngebäude, hier wäre der Lärmschutzeffekt für das neue Gebäude geringer, würde aber für die nördlich anschließende Bebauung – siehe auch hierzu Pkt.1 der

Empfehlungen des technischen Umweltschutzes LRA Dachau, Schreiben vom 29.09.2010, als Abschirmung dienen.



Andere als die alternativ vorgeschlagenen Standorte für mögliche Garagen sind aus ortsplannerischer Sicht nicht zu empfehlen. Vor allem sollte aufgrund der exponierten Ortsrandlage auf neue Garagen als Grenzbebauung verzichtet werden. Die Garagenstandorte werden entsprechend festgesetzt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	1

c)

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit dem vorliegenden Entwurf der Außenbereichssatzung nicht definiert.

Es wird darum gebeten, konkrete Aussagen über Wandhöhe, Firsthöhe, Dachneigung und Dachformen zu treffen, damit die Größe der Gebäude ersichtlich werde.

Dies soll vor allem auch im Hinblick, den Bauraum aufgrund schallschutz- und umweltschutzrechtlicher Auflagen, den Vorstellungen einer sinnvollen Bebauung entgegenkommen.

Aufgrund von konkreten Aussagen zu diesen Punkten wird die gute Nachbarschaft, welche derzeit besteht, weiter bestehen bleiben. Wenn im Rahmen des Erlasses dieser Außenbereichssatzung viele wichtige Punkte bereits festgelegt würden, würde dies zukünftig nicht zu Diskussionen mit der Gemeinde oder den Nachbarn führen.

**Beschluss:**

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Außenbereichssatzung unmittelbar kein Baurecht begründet. Die Außenbereichssatzung führt nur zu einer erleichterten Zulassung der nach Satzung zugelassenen Vorhaben, indem sie bestimmte in § 35 Abs. 3 BauGB aufgeführte, von Außenbereichsvorhaben regelmäßig beeinträchtigte öffentliche Belange ausräumt. Alle anderen Belange können entgegengehalten werden.

Über die Zulässigkeit von Vorhaben wird im bauaufsichtlichen Verfahren vom LRA Dachau im Einvernehmen mit der Gemeinde Karlsfeld entschieden.

Insofern gibt es - im Gegensatz zum Bebauungsplan – in der Stellungnahme vorgetragene und gewünschte Planungssicherheit nicht. Entsprechende Angaben zu Grundfläche, Wandhöhe etc. sind deshalb nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis:**

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

d)

Auch für das bestehende Wohnhaus ist mit dem Entwurf der Satzung nicht festgelegt, wie groß gebaut werden darf. Zudem sind die bisherigen Garagen und Nebengebäudeflächen im vorliegenden Plan nicht mehr innerhalb der Baugrenzen liegend. Bei einer zukünftigen Bebauung müssen die Garagen innerhalb der nun verkleinerten Baugrenze untergebracht werden.

Es wird darum gebeten, auch die unter b) und c) vorgebrachten Vorschläge für das Bestandsgebäude anzuwenden.

Eine Vergrößerung des Bauraumes nach Osten mit gleichzeitiger Festlegung des Maßes der Nutzung ermöglicht ggf. eine Verschiebung des bisherigen Hauses im Falle eines Neubaus nach Osten und damit verbunden eine Unterbringung von Garagen am westlichen Gebäude. Mit der Bitte käme man auch auf den Ausgangspunkt des Gesprächs letzten Jahres zurück, mit dem Wunsch, nicht nur für das bestehende Gebäude den Bestand zu sichern, der entsprechend des neuen FNP einzig zukünftig möglich gewesen wäre.

Vielmehr wäre dadurch auch in Zukunft nach dem geltenden energie- und bautechnisch sinnvollen Stand der Technik eine Neubebauung möglich.

Eine konkretere Vorgabe der Außenbereichssatzung würde eine entsprechende Sicherheit geben.

Es wird vorgetragen, dass derzeit keine Neubebauung geplant ist und somit diese grundlegenden Fakten nicht zu einem späteren Zeitpunkt mit am derzeitigen Entscheidungsprozess beteiligten Ansprechpartnern besprochen werden müssten.

Zu § 5 „Naturschutzfachlicher Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen“

Es wird darum gebeten, zusätzlich zu den im Satzungsentwurf erwähnten Grundstücken Fl.Nr. 386/10 und 386/16 auch das Grundstück Fl.Nr. 386/2 in die Satzung mit aufzunehmen.

Es wird noch darauf hingewiesen, dass der Plan das Datum 20.05.2010 statt 25.05.2010 trägt.

Es wird darum gebeten, die Stellungnahme wohlwollend zu prüfen und der Dank für die Mitarbeiter und den Gemeinderat für das bisherige Verständnis und die Bemühungen zum Ausdruck gebracht.



**Beschluss:**

Bezüglich der gewünschten Festsetzungen zum Maß der Nutzung siehe Ausführungen unter b) und c).

Eine weitere Vergrößerung des Bauraumes im Bereich des bestehenden Wohngebäudes wird aus städtebaulicher Sicht nicht für vertretbar gehalten. Das Argument, den Bauraum wegen der Anordnung von Garagen zu vergrößern, kann nicht geltend gemacht werden, da für Garagen, Stellplätze und Nebengebäude Flächen vorgesehen sind. Ergänzend werden in der Planung noch Flächen für Garagen nachgetragen – siehe Ausführungen zu b).

Grundsätzlich wäre es möglich, auch Teilflächen des Grundstücks Fl.Nr. 386/2 zu Ausgleichsflächen heranzuziehen. Die Fl.Nr. 386/2 wird bei der entsprechenden Festsetzung mit aufgeführt.

Das Datum 20.05. bzw. 25.05 wurde falsch angegeben und der Plan wird korrigiert bzw. mit der geänderten Fassung mit neuem Datum versehen.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	1

**10. Karlsfelder Bürger, Schreiben vom 11.11.2010**

Ich möchte mich nun noch einmal auf unser Gespräch vor ca. 2 Wochen beziehen und meine Sorgen noch einmal kurz zusammen fassen:

Es wurden weder Garagen noch Stellplätze vorgesehen.

Größe und Umfang der möglichen Baumaßnahmen wurden nicht angegeben. Weder die Anzahl der zulässigen Stockwerke noch Dachform wurden definiert.

Der Bauraum um das bestehende Gebäude wurde exakt den bestehenden Abmessungen angepasst, ein Umbau wäre dadurch schlecht möglich.

Seit Beginn unserer Gespräche mit Ihnen und Vertretern der Gemeinderatsfraktionen vor ca. zwei Jahren wurden oder werden in unserer unmittelbaren Umgebung massivste Baumaßnahmen (Erweiterung Altenheim, Sport Berger....) genehmigt und durchgeführt.

Ich möchte noch einmal darauf hinweisen, dass zumindest Teile unseres Grundstücks im Flächennutzungsplan immer noch als „gemischte Baufläche“ belegt sind.

**Beschluss:**

Für das Grundstück Fl.Nr. 385/3 werden zusätzliche Flächen für Garagen bzw. Stellplätze festgesetzt. Bezüglich der gewünschten Festsetzung zum Maß der Nutzung wird darauf verwiesen, dass es sich bei der Außenbereichssatzung nicht um einen Bebauungsplan handelt, die Satzung führt nur zu einer erleichterten Zulassung der Vorhaben. Über die Zulässigkeit der Vorhaben, die sich an der Umgebung orientiert, wird im Rahmen des Bauantrages vom LRA Dachau im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden.

Da es sich bei dem vorliegenden Bereich um Außenbereich handelt, sowohl nach den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes als auch des neuen Flächennutzungsplanes

kann auf Baurecht, das durch einen Bebauungsplan geschaffen wurde, nicht Bezug genommen werden.

Bei einer Bebauung ist die nähere Umgebung der prägende Faktor.

Wie bereits ausgeführt ist auch bei späteren Umbaumaßnahmen die Umgebung der Faktor der bzgl. des Maßes der Nutzung ein weiteres Entscheidungskriterium darstellt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Beschluss:**

**Billigungsbeschluss:**

Der Bauausschuss billigt die Außenbereichssatzung i.d.F. vom 02.02.2011 mit den beschlossenen Änderungen und beauftragt die Verwaltung die öffentliche Auslegung durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

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