

NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss

Sitzung am: Mittwoch, 4. Mai 2011

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 20:50 Uhr

Status: Öffentliche Sitzung

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Bau- und Werkausschusssitzung vom 06.04.2011
2. Bebauungsplan Nr. 82 - 1. Änderung; Vorstellung neuer Bebauungsvarianten durch J.K. Wohnbau
3. Bauantrag zum Abriss und Neubau Garagen und Nebenanlagen / Umbau Fassade EG auf dem Grundstück Fl.-Nr. 372/21, Gemarkung Karlsfeld, Flurstraße 2;
4. Bauantrag zum Rückbau eines Wochenendhauses und Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 379/4, Gemarkung Karlsfeld, Waldstraße 14;
5. Formlose Anfrage zum Neubau von Reihenhäusern oder eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 747/5, Gemarkung Karlsfeld, Gerhart-Hauptmann-Straße 1;
6. Formlose Anfrage über die Bebaubarkeit der Grundstücke Fl.-Nrn. 752/9 und 750/13, Gemarkung Karlsfeld, Winterstraße 14;
7. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 "Krenmoosstraße 9, ehemaliges Postgebäude"
 - Behandlung der während des Verfahrens nach § 3 Abs.2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
 - Billigungsbeschluss
8. Bebauungsplan Nr. 97 A 'Östlich der Münchner Straße / Krenmoosstraße'
 - Konkretisierung der Festsetzung 'Art der Nutzung'
 - Billigungsbeschluss
9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 für den Bereich westlich der Bahn, nördlich der Südenstraße - Kastanienweg
 - Anpassung der Festsetzungen an die tatsächliche Erschließungssituation;
 - Aufstellungsbeschluss - Empfehlung an den Gemeinderat
10. Bekanntgaben und Anfragen

Bau- und Werkausschuss
4. Mai 2011
Nr. 069/2011
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der letzten Bau- und Werkausschusssitzung vom 06.04.2011

Beschluss:

Die Niederschrift der letzten Bau- und Werkausschusssitzung vom 06.04.2011 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

Bau- und Werkausschuss
4. Mai 2011
Nr. 070/2011
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Bebauungsplan Nr. 82 - 1. Änderung; Vorstellung neuer Bauungsvarianten durch J.K. Wohnbau AG

Sachverhalt:

Seitens der JK Wohnbau AG ist geplant, möglichst zeitnah und vollumfänglich den restlichen Bereich des Bauungsplangebietes Nr. 82 - 1. Änderung für den Bereich Wohnen zu realisieren.

Auf Grund der Erfahrungen aus dem 1. Bauabschnitt wurde ein Konzept mit neuen Haustypen entwickelt, das durch die Firma JK Wohnbau AG in der Sitzung vorgestellt wird. Dadurch kommt es zu Abweichungen vom Bauungsplan. Mit dem Landratsamt Dachau wird derzeit geklärt, inwieweit die Umsetzung des neuen Konzeptes noch über Befreiungen oder gegebenenfalls über eine weitere Änderung des Bauungsplanes erfolgen kann.

Beschluss:

Das Konzept der Firma JK Wohnbau AG wird zur Kenntnis genommen.
Den notwendigen Befreiungen im Einzelfall wie Überschreitung des Bauraums, Verlagerung der Geschoßfläche unter Einhaltung der Gesamtgeschoßfläche sowie Erhöhung der Dachneigung wird grundsätzlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

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

Bau- und Werkausschuss
4. Mai 2011
Nr. 071/2011
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Bauantrag zum Abriss und Neubau Garagen und Nebenanlagen / Umbau Fassade EG auf dem Grundstück Fl.-Nr. 372/21, Gemarkung Karlsfeld, Flurstraße 2;

Sachverhalt:

Der Bau- und Werkausschuss hat sich in seiner Sitzung am 02.02.2011 bereits mit einem Antrag auf Vorbescheid zu diesem Vorhaben befasst und das Einvernehmen hierzu sowie zur notwendigen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 erteilt. Der Vorbescheidsantrag liegt beim Landratsamt Dachau und ruht derzeit.

Der nun vorliegende Bauantrag weicht folgendermaßen ab:
Die Garagen und das Nebengebäude erstrecken sich nun bis an die westliche Grundstücksgrenze und auch die Tiefe der Anlage wurde vergrößert.

Seitens der Verwaltung wird die Vergrößerung der Gebäudetiefe um ca. 1,25 m unkritisch gesehen, von der westlichen Grundstücksgrenze sollte das Bauvorhaben aber mindestens einen Abstand von ca. 2,0 m einhalten, d.h. die Baulinie des derzeitigen Bestandes nicht überschreiten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag - Abriss und Neubau Garagen und Nebenanlagen / Umbau Fassade EG - wird unter der Maßgabe erteilt, dass die westliche Baulinie des derzeitigen Bestandes nicht überschritten wird.
Des Weiteren erfolgt die Zustimmung zur Befreiung für die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Abstimmungsergebnis:

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

Bau- und Werkausschuss
4. Mai 2011
Nr. 072/2011
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Bauantrag zum Rückbau eines Wochenendhauses und Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 379/4, Gemarkung Karlsfeld, Waldstraße 14;

Sachverhalt:

Das Grundstück ist derzeit bebaut. Der als Wochenendhaus genehmigte Gebäudeteil soll durch ein im Umfang vom Bauvolumen her größeres Einfamilienhaus ersetzt werden, um die bestehende Wohneinheit zu erweitern.

Die baurechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Das Vorhaben fügt sich weiterhin in die Eigenart der näheren Umgebung ein, v.a. da im näheren Umfeld eine sehr heterogene Bebauung mit unterschiedlich ausgeprägten Baukörpern vorhanden ist sowie unterschiedliche Grundstücksgrößen und -zuschnitte.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

Bau- und Werkausschuss
4. Mai 2011
Nr. 073/2011
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Formlose Anfrage zum Neubau von Reihenhäusern oder eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 747/5, Gemarkung Karlsfeld, Gerhart-Hauptmann-Straße 1;

Sachverhalt:

Das Grundstück ist derzeit bebaut. Auf Grund der hohen aufzuwendenden Investitionslast des Bestandsgebäudes soll der Betrieb der Gastwirtschaft auf o.a. Grundstück aufgegeben werden. Es ist angedacht entweder 4 Reihenhäuser mit oberirdischer Parkierung oder ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage zu errichten. Die Bebauung soll jeweils entweder in E+I+Staffelgeschoß- oder E+I+D-Bauweise erfolgen. Favorisiert wird der 4-Spänner mit E+I+Staffelgeschoß (Variante 1).

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 64

„Bockwiese“. Folgende Abweichungen vom Bebauungsplan liegen vor:

Überschreitung der überbaubaren Flächen (umfasst das Bestandsgebäude)

Überschreitung der höchstzulässigen Geschoßfläche ($790 \text{ m}^2 > \sim 975 \text{ m}^2$)

Überschreitung der zulässigen Vollgeschoße (II > III).

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Dachau kann mittels Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nur die Überschreitung des Bauraumes und gegebenenfalls eine geringfügige Überschreitung der höchstzulässigen Geschoßfläche erfolgen und planungsrechtlich begründet werden. Weitergehende Abweichungen gehen nur mit einer Änderung des Bebauungsplanes einher.

Aus städtebaulicher Sicht könnten ein höheres Baurecht und ein anders gearteter Baukörper an dieser Stelle durchaus zu vertreten sein, v.a. im Hinblick auf die zukünftige Bebauung in der Neuen Mitte, so dass eine Änderung des Bebauungsplanes empfohlen werden könnte. Im Bauleitplanverfahren könnte es eventuell aber bezüglich des Immissionsschutzes zu Problemen kommen.

Beschluss:

Bei Einreichung eines Bauantrages sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64 „Bockwiese“ einzuhalten. In Aussicht gestellt wird nur eine Befreiung zur Überschreitung des Bauraumes und gegebenenfalls zur geringfügigen Überschreitung der höchstzulässigen Geschoßfläche.

Abstimmungsergebnis:

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

Bau- und Werkausschuss
4. Mai 2011
Nr. 074/2011
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Formlose Anfrage über die Bebaubarkeit der Grundstücke Fl.-Nrn. 752/9 und 750/13, Gemarkung Karlsfeld, Winterstraße 14;

Sachverhalt:

Der bauliche Bestand soll durch ein Mehrfamilienhaus (E+1+D) mit 8 Wohneinheiten ersetzt werden. Die zwei leicht versetzten Gebäudeteile haben eine Grundfläche von insgesamt ca. 240 qm, eine Wand-/Firsthöhe von ca. 6,00 m/11,50 m sowie ein Satteldach mit 45° Dachneigung. Nachgewiesen werden 2 Stellplätze oberirdisch und 13 Stellplätze in einer Tiefgarage.

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 1 - Baulinienplan Nord; die baurechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.

Nach Auffassung der Verwaltung fügt sich die Bebauung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbauten Grundstücksfläche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Des Weiteren überschreitet der Baukörper die rückwärtige Baulinie um 7,00 m. Eine Befreiung hätte hier Präzedenzwirkung, da die hintere Baulinie bislang eingehalten ist.

Die Umgebungsbebauung lässt maximal eine Grundfläche von ca. 180 qm zu sowie eine Wand-/Firsthöhe von max. ca. 6,50 m/10,00 m in E+1+D-Bauweise.

Bei Einreichung eines Bauantrages sind die notwendigen Stellplätze und eventuelle Gauben gemäß der gemeindlichen Satzung nachzuweisen bzw. auszuführen. Des Weiteren ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen und die erforderliche Befreiung werden nicht in Aussicht gestellt. Genehmigungsfähig wäre ein Baukörper mit einer Grundfläche von ca. 180 qm und einer Wand-/Firsthöhe von max. ca. 6,50 m/10,00 m. Die hintere Baulinie darf nicht überschritten werden.

Abstimmungsergebnis:

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

Bau- und Werkausschuss
4. Mai 2011
Nr. 075/2011
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 "Krenmoosstraße 9, ehemaliges Postgebäude"
- Behandlung der während des Verfahrens nach § 3 Abs.2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
- Billigungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld hat in öffentlicher Sitzung am 30.09.2010 die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 102 für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in der Krenmoosstraße beschlossen und gleichzeitig das weitere Verfahren auf den Bauausschuss delegiert.

Da es sich um eine Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, wird die Aufstellung 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 24.01.2011 bis 25.02.2011 wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. BauGB durchgeführt. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Anregungen haben vorgebracht:

Landratsamt Dachau

Fachbereich Rechtliche Belange, Schreiben vom 27.01.2011

Fachbereich Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 28.01.2011

Fachbereich Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 07.02.2011

Fachbereich Geoinformationen, Schreiben vom 18.01.2011

Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 10.02.2011

SWM Infrastruktur Region GmbH, Schreiben vom 08.02.2011

E.ON Bayern AG Netzcenter Unterschleißheim, Schreiben vom 01.02.2011

Freiwillige Feuerwehr Karlsfeld, Schreiben vom 15.01.2011

Karlsfelder Bürger, Schreiben vom 24.11.2010

Gemeinde Karlsfeld, Tiefbau

Keine Anregungen bzw. Äußerungen haben vorgebracht:

Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 25.01.2011

Regionaler Planungsverband

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Landratsamt Dachau

Fachbereich Planerische Belange

Fachbereich Umweltrecht

Fachbereich Kreiseinrichtungen
 Fachbereich Untere Denkmalschutzbehörde
 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
 Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 17.01.2011
 Vermessungsamt Dachau, Schreiben vom 18.01.2011
 Stadt Dachau
 Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Schreiben vom 24.01.2011
 IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 10.02.2011
 Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 28.02.2011
 Bayer. Einzelhandelsverband
 E.ON Netz GmbH Betriebszentrum Bamberg, Schreiben vom 18.01.2011
 E.ON-Energie
 DB Energie GmbH, Bahnstromleitungen
 DB Services Immobilien GmbH
 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
 Kabel Deutschland Service GmbH
 Deutsche Post Immobilienservice GmbH
 Katholisches Pfarramt St. Anna, Schreiben vom 07.02.2011
 Kreisbrandrat im Landkreis Dachau
 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Karlsfeld
 Wasserverband Reschenbach-Entenbach
 Landesbund für Vogelschutz

1. Regierung von Oberbayern als Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 25.01.2011

1.1 Vorhaben

Die Gemeinde Karlsfeld beabsichtigt mit dem Vorhaben auf dem Areal des ehemaligen Postgebäudes mit entsprechenden Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Nutzungsart die planungsrechtlichen Grundlagen für strukturelle, funktionale und gestalterische Verbesserungen des bestehenden städtebaulichen Gefüges zu schaffen. Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet zugelassen werden. Das Vorhaben steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen sind nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

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

2. Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange, Schreiben vom 27.01.2011

2.1 Redaktionelle Änderungen

Seite 6, Punkt 2.2, Absatz 4: Nach „§ 13“ sollte der Buchstabe „a“ angefügt werden. Seite 18, Atlanten: Die Nummer des Bebauungsplans (hier:102) sollte korrigiert werden.

Beschluss:

Die angemahnten Punkte werden in der Begründung entsprechend redaktionell geändert bzw. ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

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

3. Landratsamt Dachau, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde
Schreiben vom 28.01.2011

3.1 Einwendungen

In der vorliegenden Planung werden unter Pkt. 8.7 der „Festsetzungen durch Planzeichen und Text“ Festsetzungen zur Berücksichtigung des Artenschutzes getroffen, damit Verstöße gegen geltende Rechtsvorschriften vermieden werden. Diese Festsetzungen beziehen sich jedoch nur auf Vogelarten und hier speziell auf in Bäumen nistende Arten. Da jedoch keine Baumfällungen vorgesehen sind, wohl aber Sträucher gerodet werden müssen, sollte hier von „zu entfernenden Gehölzen“ gesprochen werden. Da sich auf dem Gelände abzureißende Gebäude befinden, sind diese vor Abbruch auf Gebäudebrüter und Fledermäuse hin zu untersuchen und die Arbeiten ggf. entsprechend zu terminieren. Unter C „Hinweise und nachrichtliche Darstellungen“ ist ein Planzeichen „zu entfernender Baum“ aufgeführt. Es sind jedoch gemäß Begründung keinerlei Baumfällungen geplant, so dass der Klarheit halber darauf verzichtet werden sollte

Beschluss:

Die Festsetzung Ziffer B 8.7 wird folgendermaßen neu gefasst: „Zum Schutz von Individuen europäischer Vogelarten, die an Gehölzen brüten und zum Schutz ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten dürfen Gehölze im Zeitraum zwischen 01.03. und 01.10. eines Jahres nicht entfernt werden. Zum Schutz von Individuen europäischer Vogelarten, die an Gebäuden brüten und zum Schutz von Fledermausarten, die im Anhang IV der FFH-RL genannt sind, müssen Gebäude vor dem Abbruch in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde von einem Fachgutachter auf das Vorhandensein von Niststätten oder Fledermausquartieren untersucht werden.“ Das Planzeichen Ziffer C 1.4 wird aus der Legende gestrichen, da in der Folge des Bebauungsplans keine Bäume gefällt werden müssen.

Abstimmungsergebnis:

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

4. Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz **Schreiben vom 07.02.2011**

4.1 Verkehrslärm

Nach dem Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens wirkt auf das Plangebiet Verkehrslärm von der Krenmoosstraße ein, der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 13 dB (A) bewirkt. Selbst an den senkrecht zur Krenmoosstraße geplanten Gebäudefassaden kommt es noch zu Überschreitungen von bis zu 9 dB (A). An diesen Überschreitungen ändern die im schalltechnischen Gutachten enthaltenen Maßnahmen zur Lärminderung der Innenräume nichts, da die maßgeblichen Orientierungswerte dem Schutz des Plangebietes dienen, der mit den Vorschlägen im Gutachten nicht erbracht wird. Es werden deshalb und insbesondere wegen der hohen zu erwartenden Verkehrslärmpegel gegenüber der Planung erhebliche Bedenken festgestellt.

Dem schalltechnischen Gutachten entsprechend soll die Krenmoosstraße über eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) von 6.800 Kfz verfügen. In diesem Zusammenhang darf auf die DTV-Zahlen für die B 304 von ca. 29.000 Kfz nördlich der Abzweigung der St 2063 und von ca. 36.000 südlich dieser Abzweigung verwiesen werden. Für die St 2063 ist ein DTV-Wert von ca. 13.000 Kfz genannt. Diese Werte sind der Verkehrsmengenkarte 2005 entnommen, die das Bayerische Straßeninformationssystem zur Verfügung stellt. Auch wenn die Ermittlung von Verkehrsmengendaten kein Belang des Immissionsschutzes ist, sind die Daten selbst erforderlich, um daraus die nach Planungslage zu erwartende Lärmbelastung zu ermitteln. Aus den Angaben der Verkehrsmengenkarte 2005 erscheinen die zugrunde gelegten DTV-Daten der Krenmoosstraße nicht plausibel, weshalb eine Überprüfung empfohlen wird. Nachstehende Beurteilung ergeht daher abschließend nur für den Fall, dass die im Gutachten berücksichtigten Daten zutreffen.

Die Grenzen der Abwägung sind in der Regel dann erreicht, wenn selbst die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung nicht nur geringfügig überschritten werden. Sie betragen 59 / 49 dB (A) tags / nachts. Da selbst diese Werte noch erheblich überschritten werden, sind Anforderungen zum Schutz vor Verkehrslärm nicht mehr abwägbar.

Die im Gutachten genannten Lärminderungsmaßnahmen dienen nicht zum Schutz des Gebietscharakters. Sie reichen somit allein nicht aus, den Belangen des Immissionsschutzes zu entsprechen. Um die erhobenen Bedenken auszuräumen zu können, werden folgende Lärmschutzmaßnahmen angeraten:

1. Der im Planungsgebiet dargestellte Teil der Krenmoosstraße sowie nördlich und südlich eine weitere Strecke von je 10 m - 20 m wird mit einem mindestens 2-lagigen „Flüsterasphalt“ versehen und dieser auf Dauer erhalten. Der ordnungsgemäße Einbau dieses Straßenbelags ist fachtechnisch überwachen zu lassen.

2. Zusätzlich wird die höchst zulässige Fahrgeschwindigkeit für Kfz auf 30 km/h auf dieser Straße begrenzt.

Weil damit die Verkehrslärmbelastung um mindestens ca. 6 – 7 dB (A) reduziert wird und Pegelüberschreitungen sich längs der Krenmoosstraße gleichzeitig auf diese Werte reduzieren, lassen sich die noch erforderlichen Schutzmaßnahmen am Gebäude auf Folgendes beschränken:

- In die der Krenmoosstraße zugewandten Fassaden dürfen keine Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern eingebaut werden. Dies gilt auch für den Immissionsort Rathausstraße, für den das Gutachten nachts einen Pegel von 54 dB (A) aufzeigt.

- Die Schalldämmmaße für Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen in den vorgenannten Fassaden bzw. deren Teile sind nach der Richtlinie VDI 2719 unter Berücksichtigung der darin genannten geringeren Lärmpegel für o.g. Räume ermitteln zu lassen und festzusetzen.
- Ferner sind die Hinweise mit der Feststellung zu versehen, dass es trotz des lärmarmen Straßenbelags und der Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit noch zu Lärmpegeln von etwa 60 – 62 dB (A) tags und 49 – 52 dB (A) nachts kommt.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Gutachten des IB Müller-BBM stützte sich auf die Verkehrsprognose, die in der „Verkehrsuntersuchung Karlsfeld“ (29.10.2002), erstellt von Prof. Dr. Kurzack, enthalten war und ging von einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h aus. Aufgrund der Stellungnahme des Fachbereichs Technischer Umweltschutz wurde die in der Krenmoosstraße tatsächlich bestehende Verkehrsmenge mittels einer aktuellen Zählung überprüft und die schalltechnische Untersuchung anhand der geänderten Datengrundlagen überarbeitet. Unter der Annahme einer Verkehrsmenge (DTV) von 5.200 Kfz und der derzeit bereits tatsächlich zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h reduziert sich die Lärmbelastung an den der Krenmoosstraße zugewandten Fassadenabschnitten um durchschnittlich 4 dB (A) auf 62 – 64 dB (A) tags und 52 – 54 dB(A) nachts. Um den Schutz des Gebietscharakters gemäß den Anforderungen der DIN 18005 annähernd erreichen zu können, wird dem Vorschlag der Fachbehörde gefolgt die Krenmoosstraße in einem Teilabschnitt mit sog. „Flüsterasphalt“ zu versehen. Hierzu wird unter Ziffer A 7.1.2 folgende Regelung ergänzt: „Als Vorkehrung zum Lärmschutz ist die im räumlichen Geltungsbereich liegende Fahrbahn der Krenmoosstraße mit einer lärmindernden, zweilagigen, offenporigen Deckschicht zu versehen, für die bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h eine dauerhafte Lärminderung von 5 dB(A) gegenüber nicht geriffeltem Gussasphalt gemäß RLS 90 nachgewiesen ist. Der ordnungsgemäße Einbau sowie die Schallminderung sind nachzuweisen.“ Unter C 2.19 wird folgender Hinweis ergänzt: „An den der Krenmoosstraße zugewandten Fassadenabschnitten treten trotz der Vorkehrungen zum Lärmschutz noch verkehrsbedingte Außenlärmpegel von 57 – 59 dB(A) tags und 47 – 49 dB(A) nachts auf.“ Nach der Prüfung aller Möglichkeiten des aktiven und passiven Lärmschutzes und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich um ein vorbelastetes Gebiet handelt, sind die getroffenen Regelungen sachgerecht, auch wenn eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete um bis zu 4 dB(A) bestehen bleibt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in jedem Fall gewahrt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

4.2 Anstelle der in Ziffer 1. und 2. genannten Maßnahmen werden die erhobenen Bedenken auch ausgeräumt, wenn auf eine Wohnnutzung in dem Bereich verzichtet wird, in dem Verkehrslärmpegel nachts von 52 dB (A) und mehr dem Gutachten entsprechend zu erwarten sind.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Vorschlag Wohnnutzungen einzuschränken wird als nicht zielführend erachtet.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

4.3 Gewerbelärm

Der im Planungsgebiet verursachte Gewerbelärm kann innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes zu schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des § 22 BImSchG führen, weil die maßgeblichen Immissionswerte der TA Lärm überschritten werden. Insoweit bestehen Bedenken.

Auch wenn Gewerbelärm im Rahmen der Bauleitplanung der Abwägung zugänglich ist, wird dies bei erfolgter Nutzung und daran anschließender berechtigter Beschwerden hierzu nicht der Fall sein. Dann werden ggf. erhebliche Lärmschutzmaßnahmen zu fordern sein. Um die erhobenen Bedenken auszuräumen, sind die baulichen Schallschutzmaßnahmen, die das Gutachten nennt, erforderlich und als Festsetzungen in den Bebauungsplan mit aufzunehmen. Ebenso sollte festgesetzt werden, dass diese baulichen Maßnahmen auf ihre ausreichende Eignung zum Schallschutz vom Gutachter zu überprüfen sind.

Allein mit den baulichen Maßnahmen können jedoch Überschreitungen höchst zulässiger Lärmpegel nicht vermieden werden. Hierzu bedarf es weiterer, auch verhaltensbezogener Lärmschutzmaßnahmen, u.a. das Verbot nächtlicher Lkw-Anlieferungen und die geeignete Vermeidung von gewerblichen Parkplätzen für die Gaststätte. Diese können im Rahmen der Bauleitplanung nicht gefordert werden. Dies zu regeln kann allein in einem Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Deshalb wird gebeten festzusetzen, dass das Vorhaben von einer Baugenehmigung nicht freigestellt wird. Es wird empfohlen, die vorgenannten Sachverhalte in die Begründung mit aufzunehmen.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan sind die in der schalltechnischen Untersuchung genannten, baulichen Schallschutzmaßnahmen aufgenommen, soweit sie Regelungsgegenstände der verbindlichen Bauleitplanung sind. Ggf. erforderliche, einzelfallbezogene, weiter gehende Auflagen bezüglich des Gewerbelärms können nur in einem Baugenehmigungsbescheid erlassen werden, weshalb die Gemeinde dem Vorschlag der Fachbehörde folgt und auf der Grundlage des Art. 58 Abs. 1 BayBO unter Ziffer A 7.2 folgende Festsetzung ergänzt: „Für die Neuerrichtung baulicher Anlagen sowie für die Änderung oder Nutzungsänderung gewerblicher Bauvorhaben ist ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.“ Es wird der bisherige Hinweis C 2.5 folgendermaßen geändert: „Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines qualifizierten Freiflächenge- staltungsplans und eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.“ Die geschilderten Sachverhalte werden in der Begründung ergänzend erläutert.

Abstimmungsergebnis:

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

**5. Landratsamt Dachau, Fachbereich Geoinformation,
Schreiben vom 18.01.2011****5.1 Bauleitplanung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 102 wird im Bereich der Krenmoosstraße auch ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 46 überplant. Dieser Sachverhalt sollte in der Satzung und in der Plandarstellung dokumentiert werden.

Beschluss:

In der Präambel des Bebauungsplans Nr. 102 wird folgender Text redaktionell ergänzt: „Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs teilweise den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46 in der Fassung der Bekanntmachung seiner 1. Änderung vom 09.11.1994.“ In Abschnitt 2.4 der Begründung werden die Sachverhalte kurz erläutert.

Abstimmungsergebnis:

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

**6. Wasserwirtschaftsamt München,
Schreiben vom 10.02.2011****6.1 Grundwasser**

Die Erkundung des Grundwassers obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtwasser sichern muss. Im Gemeindegebiet Karlsfeld muss mit sehr hohen Grundwasserständen gerechnet werden. Es ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen wird bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss. Dafür ist vorab beim Landratsamt Dachau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. Art 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) BayWG einzuholen.

Beschluss:

Auf die im Plangebiet herrschende Grundwassersituation wird unter Ziffer C 2.7 und C 2.8 der Planzeichnung hingewiesen. Da der Vollzug der Bestimmungen des BayWG nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung ist, sind Änderungen der Planung nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

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

6.2 Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des Bebauungsplans sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2002 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG). Der Aushub ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Beschluss:

Da sich der Inhalt der Stellungnahme nicht auf Regelungsgegenstände der verbindlichen Bauleitplanung bezieht, sind Änderungen oder Ergänzungen der Planung nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

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

6.3 Abwasserentsorgung

Mit dem Bebauungsplan besteht aus abwassertechnischer Sicht Einverständnis, da alle Neubauten an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen werden. Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbegebieten sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentlichen Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Beschluss:

Da sich der Inhalt der Stellungnahme nicht auf Regelungsgegenstände der verbindlichen Bauleitplanung bezieht, sind Änderungen der Planung nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

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

6.4 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan kann unter Beachtung der genannten Auflagen befürwortet werden. Es wird gebeten, dem Wasserwirtschaftsamt nach Abschluss des Verfahrens eine Ausfertigung

des rechtskräftigen Bebauungsplans zu übermitteln. Das Landratsamt Sachgebiet 61 hat eine Kopie des Schreibens per E-Mail erhalten.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Abschluss des Verfahrens erhält das Wasserwirtschaftsamt München eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Abstimmungsergebnis:

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

**7. SWM Infrastruktur Region GmbH,
Schreiben vom 08.02.2011**

7.1 Leitungsbstand, Hausanschlüsse

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich zum Anwesen Krenmoosstraße 9 die Erdgashausanschlussleitung sowie in der Rathausstraße / Krenmoosstraße die Erdgasversorgungsleitung DN 100. Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbstand begonnen werden. Vor Abbruch bestehender Gebäude müssen vorhandene Hausanschlussleitungen stillgelegt bzw. die in geplante Tiefgaragen, Garagen, Anbauten u.a. zu liegen kommenden Hausanschlussleitungen, zu Lasten des Grundstückseigentümers umgelegt werden.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, berührt aber keine Regelungsgegenstände der verbindlichen Bauleitplanung. Auf den Hinweis Ziffer C 2.5 wird verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

7.2 Bepflanzung

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern muss zu den Erdgasversorgungsleitungen ein seitlicher Mindestabstand von 1,5 m eingehalten werden.

Beschluss:

Auf den Hinweis Ziffer C 2.5 wird verwiesen. Änderungen oder Ergänzungen sind nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

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

**8. E.ON Bayern AG, Netzcenter Unterschleißheim,
Schreiben vom 01.02.20011**

8.1 Im überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der E.ON Bayern AG. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der E.ON Bayern AG nicht beeinträchtigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Trassenachse.

Beschluss:

Auf den Hinweis Ziffer C 2.5 wird verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

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

**9. Freiwillige Feuerwehr Karlsfeld,
Schreiben vom 15.01.2011**
9.1 Allgemeines

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen den Bebauungsplan in der vorliegenden Form. Im Rahmen der Planung sind die bestehenden brandschutz-technischen Vorschriften, Richtlinien, DIN-Normen usw. zu beachten. Insbesondere sind im Interesse eines wirksamen Brandschutzes folgende Punkte bei den Planungen zu beachten:

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption wurden die Belange des vorsorgenden und abwehrenden Brandschutzes berücksichtigt. Der im Bebauungsplan enthaltene Hinweis Ziffer C 2.1 weist auf die Belange des Brandschutzes hin, die in der Planfolge bei der Realisierung von Bauvorhaben zu beachten sind. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

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

9.2 Löschwasserversorgung

Eine ausreichende Löschwasserversorgung (Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG) über das öffentliche Wasserleitungsnetz mit den notwendigen Hydranten ist vorzusehen. Der Grundschutz ist durch das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes nach dem Merkblatt Nr. 1.8/5 vom August 2000 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den Technischen Regeln des Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 auszubauen. Die Verwendung von Überflurhydranten wird wegen der besseren Handhabung und Erkennbarkeit angeregt.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, ist aber kein Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Das Areal ist derzeit bereits bebaut und weist eine ausreichende Löschwasserversorgung auf. Darüber hinaus ist die Löschwasserversorgung Teil der Fachplanung zur Wasserversorgung des Baugebietes und wird, soweit erforderlich, im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr projektiert. Änderungen der vorliegenden Planung sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

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

9.3 Für die Genehmigung des individuellen Gebäudes (Sonderbauten) können sich bei einem den Grundschutz überschreitenden Löschwasserbedarf für ein Einzelobjekt möglicherweise für den Objektschutz weitergehende Forderungen ergeben (zutreffend bei Einzelobjekten mit höherer Brandlast in einem Baugebiet, dessen Löschwasserversorgung aufgrund der überwiegend brandlastarmen Bebauung für geringe Brandlast ausgelegt wurde). Der Löschwasserbedarf für den Brandschutz kann im Einzelfall nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren ermittelt werden. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat oder dessen Vertreter gegenzuzeichnen. Bezüglich der Löschwasserrückhaltung sind die für den Gewässerschutz zuständigen Stellen zur Festlegung der eventuell notwendigen Löschwasserrückhaltmenge einzuschalten.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf den im Bebauungsplan enthaltenen Hinweis Ziffer C 2.1 wird verwiesen. Im Übrigen können die angesprochenen Sachverhalte nicht geregelt werden.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12

Nein-Stimmen: 0

9.4 Rettungsweg

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschoßen muss die Rettung von Personen über zwei von einander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sicher gestellt werden. (Art. 15 Abs. 2 BayBO). Sofern zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges ein Hubrettungsgerät der Feuerwehr nötig ist und innerhalb der gesetzlichen Hilfsfrist zur Verfügung steht, sind zu den erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr im Bebauungsplan entsprechende Hinweise festzuhalten. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, berührt aber keinen Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Die Einhaltung der Brandschutzbestimmungen unterliegt nach BayBO der Eigenverantwortung des Bauherrn und seines Planers.

Abstimmungsergebnis:

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

9.5 Feuerwehreinsatzplan

Ein Feuerwehreinsatzplan ist von den jeweiligen Architekten der baulichen Anlagen zu erstellen, wenn die Größe oder die Gefährlichkeit des Objekts dies notwendig macht. Werden in diesen Betrieben Gefahrgüter gelagert oder verarbeitet, sind vom Betreiber ständig zu aktualisierende Gefahrgutdatenblätter vorzuhalten. Feuerwehreinsatzplan und Gefahrgutdatenblätter sind im Gebäude so zu hinterlegen, dass ein Zugriff jederzeit möglich ist. Im Einvernehmen mit der Feuerwehr ist zusätzlich eine Weitergabe dieser Daten an die zuständige Feuerwehr sinnvoll. Eine Begehung dieser Sonderbauten bzw. Betriebe mit der örtlich zuständigen Feuerwehr ist zur Erhaltung der nötigen Ortskenntnis unerlässlich.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, berührt aber keinen Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.

Abstimmungsergebnis:

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

9.6. Mindestabstand

Die in den DIN VDE 0123-Richtlinien geforderten Mindestabstände zwischen

Löschmittelaustrittsöffnungen und unter Spannung stehender elektrischer Anlagen sind zu berücksichtigen (VDE =1 32 –Sicherheitsabstand zuzüglich 1,5 m).

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, berührt aber keinen Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.

Abstimmungsergebnis:

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

9.7 Flächen für die Feuerwehr

Die von der Feuerwehr benötigten Straßen und Wege, sowie die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (Feuerwehrezufahrten, Zugänge, Aufstellflächen und Bewegungsflächen) sind nach DIN 14090 bzw. EAE 85 auszugestalten. Die Instandhaltung und Sicherung der Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken ist für die Zukunft zu gewährleisten. Insbesondere sind die Flächen von hinderndem Bewuchs und überhängenden Zweigen freizuhalten.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die zitierte EAE 85/95 wurde zwischenzeitlich durch die RAST 06 (Richtlinie zur Anlage von Straßen) ersetzt. Die planungsrechtlich gesicherten Straßenverkehrsflächen sind für Feuerwehreinsatzfahrzeuge ausreichend bemessen. Die weiteren in der Stellungnahme vorgetragene Sachverhalte sind keine Regelungsgegenstände der verbindlichen Bauleitplanung.

Abstimmungsergebnis:

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

9.8 Feuerwehrezufahrten

Die Feuerwehrezufahrten sind durch die Gemeinde Karlsfeld amtlich zu kennzeichnen. Im Baugenehmigungsverfahren ist drauf hinzuwirken, dass die Flächen für die Feuerwehr, die schlecht zu erkennen sind, in geeigneter Weise (z.B. mit Pflöcken) zu kennzeichnen sind.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, berührt aber keinen Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.

Abstimmungsergebnis:

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

9.9 Wendehammer

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist. Zur ungehinderten Benutzung ist für Feuerwehrfahrzeuge (ausgenommen Drehleiterfahrzeuge DL 23-12 bzw. DLK 23-12) ein Wendeplatzdurchmesser nach EAE 85/95 analog der Forderung für 2-achsige Müllfahrzeuge, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLK 23-12 ein Durchmesser von mindestens 21 m anzustreben, ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die bislang bestehende Erschließungssituation für Feuerwehreinsatzfahrzeuge wird in der Planfolge nicht verändert. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind deshalb nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

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

9.10 Sonstiges

Welche Straßen und Wege für die Feuerwehr ausgebaut werden müssen, bzw. wo auf Grundstücken Flächen geschaffen werden müssen, kann aufgrund der vorliegenden Planung nicht abschließend bestimmt werden, da die Lage der einzelnen Wohnungen nicht ersichtlich ist. Etwaige Wechselbeziehungen des Planbereichs hinsichtlich des Brandschutzes mit anderen Gebieten oder wesentliche brandschutztechnische Risiken (z.B. Auswirkung von Gefahrgut- bzw. Störfallbetrieben im benachbarten Baugebiet auf das Baugebiet) sollten berücksichtigt werden. Besondere brandschutztechnische Risiken im Bebauungsgebiet durch vorhandene Gefahren oder sich aus der späteren Bebauung ergebenden Gefahren sollten Berücksichtigung finden. Darunter fallen z.B. Hochspannungsfreileitungen, Ölfernleitungen oder die mögliche Ansiedelung von Gefahrgutbetrieben im Baugebiet. Es wird abschließend darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung von Bauungs- und Flächennutzungsplänen und auch bei jeder Änderung der Kommandant der Feuerwehr zu hören ist und mit diesem die Brandschutzmaßnahmen festzulegen sind.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, berührt aber keinen Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.

Abstimmungsergebnis:

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

10. Karlsfelder Bürger, Schreiben vom 24.11.2010

10.1 Die geplante Garagenzufahrt sollte aus Umweltschutz- und Sicherheitsgründen von der Hofseite auf die Straßenseite verlegt werden. Hierdurch würden der Autolärm und die Abgase auf der Straße (wo sie hingehören) belassen und nicht in den Hinterhof mit der angrenzenden Wohnbebauung verlegt werden (an- und abfahrende Autos sind bekanntlich besonders umweltschädlich). Ferner ist zu beachten, dass auf der Hofseite ein Spielplatz geplant ist. Aus Sicherheitsgründen und zum Schutz der Kinder sollte die gefahrenträchtige Ein- und Ausfahrt der Garage deshalb nicht auf der Hofseite angesiedelt werden.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Tiefgaragenzufahrt liegt funktional richtig im Bereich der Nordostecke des künftigen Gebäudes. Die Ausfahrt in die Krenmoosstraße erfolgt über die bisherige Grundstückzufahrt, die auch von den nordwestlich anliegenden Reihenhäusern genutzt wird. Auch die Anlieferung des Gebäudes kann über diese Zufahrt abgewickelt werden. Durch die Bündelung der Fahrbewegungen in einer gemeinsamen, gut einsehbaren Grundstückszufahrt kann eine größtmögliche Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer erzielt werden, da kein unmittelbares Ausfahren von einer engen, eingehausten Rampe in den öffentlichen Straßenraum notwendig ist und es keine mehrfach, nacheinander liegenden Querungen des Gehweges an der Krenmoosstraße gibt. Zudem liegt die Tiefgaragenzufahrt einem weitgehend fensterlosen Service- und Technikgebäude der Deutschen Telekom gegenüber, so dass beim Ausfahren aus der Tiefgarage auch keine Beeinträchtigungen von Wohn- oder Aufenthaltsräumen bewirkt wird. Insgesamt ist die im Bebauungsplanentwurf enthaltene Regelung also sachgerecht, da sie funktional ist und in der Planfolge keinesfalls eine erhebliche Beeinträchtigung oder Gefährdung von Anwohnern oder Nachbarn bewirkt. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

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

11. Gemeinde Karlsfeld, Tiefbau

11.1 In der Rathausstraße liegen nordseitig eine Vielzahl von Ver- und Entsorgungsleitungen (z.B. die neue Fernwärmeleitung). Auf die im Bebauungsplan vorgesehenen Bäume sollte verzichtet werden, da kein Platz für eine Pflanzung vorhanden ist und somit die Umsetzung des Planungsziels nicht realistisch ist. Unmittelbar nördlich der Einmündung Rathausstraße besteht in der Krenmoosstraße derzeit ein Zebrastreifen, der nicht verlagert werden kann. Lage und Anzahl der festgesetzten Stellplätze sollten so geändert werden, dass der Zebrastreifen erhalten bleiben kann.

Beschluss:

In der Rathausstraße erfolgt keine Festsetzung von Bäumen. Anzahl und Lage der Stellplätze wird entsprechend geändert. In der Krenmoosstraße wird die Festsetzung von Stellplätzen so geändert, dass die bestehende Fußgängerquerung („Zebrastreifen“) unverändert erhalten bleiben kann.

Abstimmungsergebnis:

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

Beschluss:

Billigungsbeschluss:

Der Bauausschuss billigt den Bebauungsplan i.d.F.v. 04.05.2011 mit den beschlossenen Änderungen. Für die erforderlichen Änderungen ist ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL. 6102.2

Bau- und Werkausschuss**4. Mai 2011****Nr. 076/2011****Status: Öffentlich****Niederschriftauszug****Bebauungsplan Nr. 97 A 'Östlich der Münchner Straße / Krenmoosstraße'****- Konkretisierung der Festsetzung 'Art der Nutzung'****- Billigungsbeschluss****Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat am 24.05.2007 und 25.02.2010 in öffentlicher Sitzung beschlossen für o.g. Gebiet einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen. Das weitere Verfahren wurde auf den Bauausschuss delegiert.

In der Bauausschusssitzung am 22.09.2010, Nr. 152/2010 wurden die während des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 vorgebrachten Stellungnahmen behandelt und der Billigungsbeschluss gefasst.

Da die Ausweisung von Einzelhandelsflächen in Bezug auf die „Neue Mitte Karlsfeld“ in der Diskussion steht soll hier bei der Festsetzung der Art der Nutzung noch eine Konkretisierung vorgenommen werden.

Die mit SO gekennzeichnete und mit den Bezeichnungen SO1 und SO2 versehene Fläche wird als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO nach Maßgabe der folgenden Regelung festgesetzt.

2.1.1

Im Baugebiet SO1 sind Gebäude für Facharztpraxen sowie medizinische Dienstleistungen, Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke sowie Gastronomie mit einer max. Gastfläche von 100 m² zulässig.

2.1.2

Im Baugebiet SO2 sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nur mit einer Verkaufsfläche bis maximal 400 m² zulässig.

Nicht zulässig sind, Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 400 m², Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe mit erotisch-sexuellen Angeboten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe als sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Da in der Zwischenzeit konkretere Planungen für das Ärztehaus vorliegen ist es erforderlich zusätzliche Festsetzungen aufzunehmen bzw. zu modifizieren:

- Baulinie – Überbauung durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer mgl.
- Baulinie – Rücksprünge nur zulässig für Teilbereiche mit weniger als 1/3 der Fassadenlänge
- Dachform – Abweichungen in untergeordneten Teilbereichen möglich.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt der Konkretisierung der Art der Nutzung für das SO und der Aufnahme weiterer Festsetzungen zur Gestaltung zu.

Der Bebauungsplanentwurf i.d.F.v. 04.05.2011 wird mit den Änderungen gebilligt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	2

Bau- und Werkausschuss

4. Mai 2011

Nr. 077/2011

Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 für den Bereich westlich der Bahn, nördlich der Südenstraße - Kastanienweg

- Anpassung der Festsetzungen an die tatsächliche Erschließungssituation;
- Aufstellungsbeschluss - Empfehlung an den Gemeinderat

Sachverhalt:

Für den Bereich des Kastanienweges, westlich der Bahn, nördlich der Südenstraße besteht ein seit dem 26.02.1990 rechtskräftiger Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet.

Die Erschließungsmaßnahmen, d.h. der Bau der öffentlichen Straßen mit Parkplätzen und Straßenbegleitgrün wurden in kleinen Teilbereichen abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeführt.

Daher ist es erforderlich den Bebauungsplan im Rahmen eines Änderungsverfahrens dem tatsächlichen Ausbauzustand anzupassen.

Durch die erforderlichen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, deshalb kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden.

Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens wird auf eine Umweltprüfung, den Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

Beschluss:

Empfehlung an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 für den Bereich der Erschließungsflächen.

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

Abstimmungsergebnis:

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