

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

**Gremium:** Gemeinde Karlsfeld  
Bau- und Werkausschuss Nr. 11

**Sitzung am:** Mittwoch, 13. Juli 2011

**Sitzungsraum:** Rathaus, Großer Sitzungssaal

**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr

**Sitzungsende:** 21:30 Uhr

**Status:** Öffentliche Sitzung  
Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.

## **Tagesordnung**

### **Öffentlicher Teil**

1. Genehmigung der Niederschriften der letzten Bau- und Werkausschusssitzungen vom 08.06.2011 und 29.06.2011
2. Entfernung von 4 kranken Eschen Wohnanlage Bussardstraße / Krenmoosstraße - Antrag Hausverwaltung Rieger vom 19.05.11
3. Verkehrssicherung Pflasterflächen rund ums Bürgerhaus/ Betonpflaster vor Haupteingang / Vorschläge zur Pflasterung
4. Erlass einer Außenbereichssatzung für den Bereich Rothschaige Süd, Alte Münchner Straße
  - Behandlung der während des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
  - Satzungsbeschluss
5. Bekanntgaben und Anfragen

**Bau- und Werkausschuss**  
**13. Juli 2011**  
**Nr. 118/2011**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Genehmigung der Niederschriften der letzten Bau- und Werkausschusssitzungen vom 08.06.2011 und 29.06.2011**

**Beschluss:**

Die Niederschriften der Bau- und Werkausschusssitzungen vom 08.06.2011 und 29.06.2011 werden genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Bau- und Werkausschuss**  
**13. Juli 2011**  
**Nr. 119/2011**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Entfernung von 4 kranken Eschen Wohnanlage Bussardstraße / Krenmoosstraße - Antrag Hausverwaltung Rieger vom 19.05.11**

**Sachverhalt:**

Nachdem in der Eigentümergemeinschaft Bussardstraße / Krenmoosstraße bei einigen Eschen kahle Zweige auftraten, hat sich die Hausverwaltung an das Landratsamt Dachau gewandt. Bei Ortsbesichtigungen am 13.05.11 und am 16.06.11 durch das Landratsamt wurde an 4 Eschen festgestellt, dass sie von einem Pilz befallen waren, der für das Eschentriebsterben verantwortlich ist. Es wurde der Hausverwaltung geraten, die Bäume im Herbst fällen zu lassen. Die Bäume sind im Bebauungsplan 58d festgesetzt (siehe Anlage). Aufgrund der beengten Situation sollten nur 2 Bäume nachgepflanzt werden.

**Beschluss:**

Einer Fällung der 4 Eschen wird zugestimmt. Für 2 Eschen ist ein entsprechender Ersatz zu gewährleisten.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Bau- und Werkausschuss**  
**13. Juli 2011**  
**Nr. 120/2011**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

#### **Verkehrssicherung Pflasterflächen rund ums Bürgerhaus/ Betonpflaster vor Haupteingang / Vorschläge zur Pflasterung**

##### Sachverhalt:

Die Pflasterung der Wege und Plätze weist durch Verwitterung des verbauten roten Porphyrpflasters große Schäden auf. Eine Reparatur der Pflasterflächen in kleinen Flächen wurde schon versucht, bringt aber eben durch die weit fortgeschrittene Verwitterung des Materials keinen Erfolg.

In der Sitzung des Bauausschuss vom 01.12.2010 wurden Möglichkeiten zur Sanierung aufgezeigt. Auf Grundlage der damaligen Alternative 3 wurde bereits ein LV erstellt. Es werden mehrere Vorschläge zum Material Betonpflaster gemacht.

Seitens des Gremiums wird darauf hingewiesen die Ausführungsplanung des Radwegkonzepts Kaulen zu berücksichtigen und soweit möglich umzusetzen. Lt. Gremium sollte das Pflaster bis zum Haupteingang gebaut werden.

##### Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Werkausschuss stimmt der Ausführung der Maßnahme wie aufgezeigt zu. Zur Ausführung kommt Pflastervariante Nr. 1 Betonpflaster rot.

##### Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	2

**Bau- und Werkausschuss**  
**13. Juli 2011**  
**Nr. 121/2011**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Erlass einer Außenbereichssatzung für den Bereich Rothschwaige Süd,  
Alte Münchner Straße**  
**- Behandlung der während des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten  
Stellungnahmen**  
**- Satzungsbeschluss**

#### Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld hat in öffentlicher Sitzung am 20.05.2010 beschlossen für den Bereich der Rothschwaige 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. Mit Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen wurde die Satzung in der Sitzung des Bauausschusses vom 02.02.2011 gebilligt.

In der Zeit vom 11.04. bis 12.05.2011 wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt und gleichzeitig die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Anregungen und Bedenken wurden vorgebracht:

Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 29.04.2011

Landratsamt Dachau, Planerische Belange, Schreiben vom 28.04.2011

Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 13.04.2011

Landratsamt Dachau, Rechtliche Belange, Schreiben vom 28.04.2011

Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 29.04.2011

Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 11.05.2011

Karlsfelder Bürger, Schreiben vom 03.03.2011

#### 1. Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 29.04.2011

Bereits mit Schreiben vom 05.10.2010 wurde Stellung genommen und keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.

Es wird jedoch ausdrücklich bedauert, dass keinerlei Aussagen hinsichtlich energieeffizienter Bauweisen bzw. der Gewinnung regenerativer Energien getroffen wurden, auf die EnEV sowie das EEWärmeG wird erneut hingewiesen.

#### Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein besonderer Hinweis auf einen sparsamen und rationellen Umgang mit Energie und einen über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Hinweis wird als nicht erforderlich betrachtet, da die Beachtung der Anforderungen, dies sich aus den gesetzlichen Grundlagen (EneV 2009, EnEG, EEG, EEWärmeG, KWK-Gesetz etc.) ergeben, ausreichend erscheinen. Unabhängig

davon bleibt es jedem Bauwerber überlassen, freiwillig über die gesetzlichen Anforderungen hinaus Maßnahmen, wie z.B. zusätzliche Dämmung, durchzuführen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

### **2. Landratsamt Dachau**

#### **- Fachbereich: Planerische Belange, Schreiben vom 28.04.2011**

Gegen die Planung werden weiterhin Bedenken erhoben. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass mit der Planung Baurecht suggeriert wird, das im Genehmigungsverfahren gegebenenfalls (z.B. Immissionsschutzprobleme) nicht verwirklicht werden könnte. Die Bedenken der Stellungnahme vom 12.10.2010 werden aufrecht erhalten.

### **Beschluss:**

Grundsätzlich ist festzustellen, dass unabhängig von der Darstellung im FNP das Plangebiet der Außenbereichssatzung 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 vorliegen.

Von dieser Möglichkeit macht die Gemeinde mit Aufstellung der Satzung Gebrauch.

Im Bereich 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.

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

Mit den aufgeführten Hinweisen wird sichergestellt, dass die Bauherren bzw.

Grundstückseigentümer Kenntnis von der Problematik haben und sich bei den konkreten Planungen mit Hilfe von Fachleuten der Thematik annehmen können.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

### 3. Landratsamt Dachau

- Fachbereich: Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 13.04.2011

Auf das Planungsgebiet wirkt Verkehrslärm ein, den überwiegend der Kfz-Verkehr auf der B 304 verursacht. Anders als in den bisherigen Stellungnahmen genannt, betragen die Lärmpegel für die beiden der B 304 nächstgeplanten Wohnbauten wenigstens etwa 64 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Damit werden die für Außenbereiche geltenden Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts um etwa 4 dB(A) tags und 10 dB(A) nachts überschritten. Gleichzeitig würde damit nachts ein Wert erreicht, der den Sanierungsfall nach der 16. BIMSchV auslösen würde, ginge es bei der Planung um den Neubau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Verkehrswegen.

Unabhängig sind diese Überschreitungen insbesondere nachts so hoch, dass sie aus Sicht des Immissionsschutzes zu erheblichen Bedenken Anlass geben.

Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass die bisher genannten Lärmpegel nicht fehlerhaft sind. Sie treffen aber nur für die 3 nördlich geplanten Wohnbauten zu, die einen größeren Abstand zur B 304 aufweisen als die übrigen Wohngebäude.

Die Lärmbelastungen sind so hoch, dass unsere Bedenken nur ausgeräumt sind, wenn zum Schutz vor Verkehrslärm längs der B 304 ein Lärmschutzwand oder eine –Wand errichtet wird. Wir empfehlen hierzu diese aktive Lärmschutzmaßnahme über eine Länge von etwa 300 m auszudehnen. Sie sollte jedenfalls die Einhaltung der Orientierungswerte für die genannte Gebietsart gewährleisten. Hinzuweisen ist dabei auch, dass nicht nur die beiden der B 304 nächstgelegenen geplanten Wohnbauten von den geforderten aktiven Lärmschutzmaßnahmen profitieren, sondern auch die übrigen vorhandenen und geplanten, allzu nah der B 304 gelegenen Häuser im Planungsgebiet. Es empfiehlt sich darüber hinaus der Anschluss an die bereits vorhandenen Lärmschutzmaßnahmen östlich der B 304.

#### **Beschluss:**

In der Begründung wird auf die Immissionsschutzproblematik verwiesen und 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 wären, um zumindest für die Erdgeschossfassaden, die nicht der B 304 zugewandt sind, eine Minderung der Lärmpegel zu erreichen.

Die Grundstückseigentümer wurden im Rahmen des Verfahrens auf die bestehende Lärmbelastung und auf das Erfordernis hingewiesen im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens entsprechende Nachweise zu führen, dass in dem betroffenen Bereich gesundes Wohnen möglich ist.

Von einer weitergehenden Festsetzung wird abgesehen und die bauliche Situation im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens geklärt.

Aus städtebaulichen Gründen kann die Gemeinde Karlsfeld hier der Errichtung einer Lärmschutzwand nicht zustimmen und sieht es daher als ausreichend an den Schutz des Wohnens durch passive Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

4. Landratsamt Dachau- Fachbereich: Rechtliche Belange, Schreiben vom 28.04.2011

Die Bedenken der Stellungnahme vom 14.10.2010 werden aufrechterhalten.

**Beschluss:**

Wie bereits mit Beschluss vom 02.02.2011 dargestellt, ist bei der Bewertung der bauliche Zusammenhang mit dem 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. Dies wurde in der Begründung entsprechend Beschluss vom 02.02.2011 ausführlich erläutert. Nach Auffassung der Gemeinde Karlsfeld sind die Voraussetzungen zum Erlass einer Außenbereichssatzung damit gegeben.

**Abstimmungsergebnis:**

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

5. Landratsamt Dachau- Fachbereich: Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 29.04.2011

Es wird gebeten zu überprüfen, ob der gem. Plan vorgesehene Erhalt der Baumgruppe auf Fl.Nr. 385/3 bei der Lage des derzeit vorgesehenen Baukörpers realistisch möglich ist. Die Luftbildauswertung lässt befürchten, dass der Baum so nah am künftigen Baukörper stehen könnte, dass ein Baumerhalt nicht möglich ist. Sollte dem so sein, wäre der Baukörper entsprechend zu verschieben, damit der Erhalt des ortsbildprägenden Baumbestands mit seinen vielfältigen ökologischen Funktionen gewährleistet werden kann.

**Beschluss:**

Die Situierung der Baumgruppe wird genau überprüft und der Bauraum falls erforderlich entsprechend verschoben

**Abstimmungsergebnis:**

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

6. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 11.05.2011

Niederschlagswasser:

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserverordnung NWFreiV und den dazugehörigen techn. Regeln – TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) und – TRENNOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) zu

entnehmen. Die Prüfung ob die NWFreiV Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt ist von den einzelnen Bauwerbern vorzunehmen. Die Genehmigung für eine erlaubnispflichtige Benutzung erteilt das LRA Dachau.

### **Beschluss:**

Soweit die Hinweise in der Begründung noch nicht ausreichend aufgeführt sind wird eine Ergänzung vorgenommen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

### **7. Karlsfelder Bürger, Schreiben vom 03.03.2011**

Auf folgende Schwierigkeiten wird hingewiesen:

Die Erschließung des hinteren Grundstücks mit der Fl.Nr. 385/4 ist über meine private Zufahrt vorgesehen, dies ist mir aber nicht recht.

Eine Erschließung wie bei Fl.Nr. 383/7 von der Straße aus sollte möglich sein, da es sich bei diesem Stück der Straße nur noch um eine Sackgasse handelt.

Der Herr von topos hat auf den Abstand zwischen den beiden Baukörpern hingewiesen, ob man nicht evtl. beide Baukörper verbinden könnte. Aus dem Lageplan erkenne ich aber, dass sich der Abstand auf 5,5m belaufen müsste.

In § 4 des Satzungsentwurfs steht aber, dass nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig sein sollen. Wäre dass nicht wieder eine Fußangel.

Die gezeichneten Baugrenzen wurden exakt den bestehenden Abmessungen des Hauses angepasst, die bereits genehmigte Terrasse incl. Lärmschutz wurde nicht einbezogen. Laut § 4 wäre dies ebenfalls nicht zulässig.

Garagen, Stellplätze, überdachte Terrassen sind nach wie vor nicht vorgesehen.

### **Beschluss:**

Soweit ein Geh- und Fahrrecht für Fl.Nr. 385/4 im Grundbuch eingetragen ist, ist auch die Zufahrt zu gewähren, da ein rechtlicher Anspruch besteht. Ansonsten ist die Zufahrt zu Fl.Nr. 385/4 jederzeit über die Münchner Straße möglich.

Der Hinweis auf die Verbindung der Baukörper bezieht sich auf Maßnahmen für den Lärmschutz, wenn dies erforderlich wird, sind die Festsetzungen der Satzung dafür kein Hinderungsgrund. Die Satzung schafft wie bereits ausführlich dargelegt nur die grundsätzliche Möglichkeit einer Bebauung.

Für das Grundstück Fl. Nr. 385/3 wurden 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 den 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.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt die Außenbereichssatzung i.d.F. vom 13.07.2011 mit den beschlossenen Änderungen als Satzung.

**Abstimmungsergebnis:**

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