

**NIEDERSCHRIFT**

**Gremium:** Gemeinde Karlsfeld  
Bau- und Werkausschuss Nr. 14

**Sitzung am:** Mittwoch, 19. Oktober 2011

**Sitzungsraum:** Rathaus, Großer Sitzungssaal

**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr

**Sitzungsende:** 21:00 Uhr

**Status:** Öffentliche Sitzung

## **Tagesordnung**

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Bau- und Werkausschusssitzung vom 14.09.2011
2. Bebauungsplan Nr. 82 "Karlsfeld West" (ehem. Bayernwerkgelände)  
3. Änderung des Teilbereichs Ost / Gewerbe  
Vorstellung des geänderten Konzeptes  
Aufstellungsbeschluss - Empfehlung an den Gemeinderat
3. Neubau eines Kinderhauses mit 4 Krippen- und 2 Hortgruppen;  
Entscheidung über den Ausführungsstandard
4. Überprüfung der Benutzungspflicht von Radwegen in Karlsfeld;  
- Antrag von Frau Mechthild Hofner, Bündnis für Karlsfeld -
5. Anbringung eines Fußgängerüberweges über die Münchner Straße in Höhe des Weiherweges (Rothschwaige)
6. Anbringung eines Fußgängerüberweges über die Bayernwerkstraße in Höhe des Bahnhofsausganges
7. Parkplatz-Management am Bahnhof "westlich der Bahn"  
- Antrag von Herrn Holger Linde, CSU -
8. Errichtung von Kultursäulen (Litfaßsäulen) durch die Firma Ströer Deutsche Städte Medien GmbH im Gemeindegebiet Karlsfeld  
- Grundsätzliche Abklärung der Durchführung und der Standorte -
9. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 für das Gebiet "westlich der Bahn, nördlich Südenstraße - Kastanienweg"  
- Behandlung der während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen  
- Satzungsbeschluss
10. Bekanntgaben und Anfragen

**Bau- und Werkausschuss**  
**19. Oktober 2011**  
**Nr. 147/2011**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Genehmigung der Niederschrift der letzten Bau- und Werkausschusssitzung vom 14.09.2011**

**Beschluss:**

Die Niederschrift der letzten Bau- und Werkausschusssitzung vom 14.09.2011 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Bau- und Werkausschuss**  
**19. Oktober 2011**  
**Nr. 148/2011**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Bebauungsplan Nr. 82 "Karlsfeld West" (ehem. Bayernwerkgelände)**  
**3. Änderung des Teilbereichs Ost / Gewerbe**  
**Vorstellung des geänderten Konzeptes**  
**Aufstellungsbeschluss - Empfehlung an den Gemeinderat**

**Sachverhalt:**

In der Sitzung des Bauausschuss vom 13.07.2011 wurde von einem Vertreter der E.ON Facility Management Ideen zur Änderung des Baukonzeptes vorgestellt. Eine Konkretisierung erfolgt nun nach Festlegung des Standortes für einen Interessenten. Die vorgesehenen Änderungen sehen einen Verzicht auf das „Hochhaus“ vor, wobei die Geschoßfläche auf alle Bauquartiere verlagert werden soll verbunden mit einer Erhöhung der Geschoßzahl. Die vorgesehenen Änderungen werden in der BA-Sitzung durch den Planer vorgestellt.

**Beschluss:**

**Empfehlung an den Gemeinderat:**

Der Gemeinderat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 „ehem. Bayernwerkgelände“ auf der Grundlage der Planungsskizzen des Büros „Lauber + Zottmann“ vom Oktober 2011 durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Bau- und Werkausschuss**  
**19. Oktober 2011**  
**Nr. 149/2011**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Neubau eines Kinderhauses mit 4 Krippen- und 2 Hortgruppen; Entscheidung über den Ausführungsstandard**

**Sachverhalt:**

Dieser Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt.

**Bau- und Werkausschuss**  
**19. Oktober 2011**  
**Nr. 150/2011**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

### **Überprüfung der Benutzungspflicht von Radwegen in Karlsfeld; - Antrag von Frau Mechthild Hofner, Bündnis für Karlsfeld -**

#### Sachverhalt:

In Karlsfeld gibt es derzeit an folgenden Straßen benutzungspflichtige Radwege (für die Radwege an der Münchner Straße (B 304) und Bajuwarenstraße (St 2063) ist das Landratsamt Dachau als Untere Straßenverkehrsbehörde zuständig):

1. Allacher Straße
2. Münchner Straße (Rothschwaige)
3. Jahnstraße
4. Bayernwerkstraße

#### Zu 1.:

Entlang der Allacher Straße führt beidseitig ein fast (außer zwischen Schützen- und Jägerstraße Richtung Allach) durchgehender benutzungspflichtiger Radweg. Die vorgeschriebenen Breiten sind teilweise nicht erfüllt, die Benutzungspflicht sollte aber trotzdem nicht aufgehoben werden, weil es sich bei der Allacher Straße vor allem zu Berufsverkehrszeiten um eine hoch frequentierte Straße handelt und die Verkehrssicherheit die Benutzungspflicht erfordert.

#### Zu 2.:

Bei dem benutzungspflichtigen Radweg auf der Ostseite der Münchner Straße in der Rothschwaige handelt es sich um einen Weg mit einer Breite von 2,0 Meter. Er wurde ebenso wie die Wege an der Allacher Straße vor Jahren von der Straßenbauverwaltung übernommen. Auch hier sollte die Benutzungspflicht nicht aufgehoben werden, weil diese aus Verkehrssicherheitsgründen geboten ist. Die Münchner Straße verläuft auf weiten Strecken anbaufrei in einer Allee. Eine Beleuchtung existiert hier quasi nur für den Geh- und Radweg.

Nach der derzeit gültigen „alten“ StVO und ihrer Verwaltungsvorschrift dürfen Radwege ohne Benutzungspflicht nur in Fahrtrichtung Rechts angeordnet werden. Radfahrer aus Richtung Dachau müssten also, bei Aufhebung der Benutzungspflicht des östlichen Radweges, auf der Straße (Westseite) fahren. Den linken Radweg dürften sie nicht benutzen.

Die „neue“ StVO und ihre Verwaltungsvorschrift, welche wieder aufgehoben wurde, sieht eine Regelung vor, die nicht benutzungspflichtigen Radwege auch in Gegenrichtung frei zu geben.

Es wird deshalb vorgeschlagen, die endgültige Einführung der neuen StVO abzuwarten und dann über die Benutzungspflicht des Radweges in der Münchner Straße (Rothschwaige) zu

entscheiden.

Zu 3.:

An der Jahnstraße gibt es auf beiden Straßenseiten Radwege, die das Mindestmaß für benutzungspflichtige Radwege erfüllen. Eine Aufhebung der Benutzungspflicht wäre denkbar, Verkehrssicherheitsgründe sprechen nicht dagegen. Im Gegenteil würde sich der Verkehr auf den Wegen entzerren, was vor allem bei Veranstaltungen im Sportpark oder bei Badewetter zu mehr Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer führen würde.

Zu 4.:

Bei dem benutzungspflichtigen Radweg an der Bayernwerkstraße verhält es sich ähnlich wie bei dem Weg an der Münchner Straße in der Rothschaige.

Er hat zwar die notwendige Breite, bei Aufhebung der Benutzungspflicht dürften aber die Radfahrer Richtung Dachau den Weg nicht nutzen und auf der Straße fahren.

Es wird deshalb auch hier vorgeschlagen, die endgültige Einführung der neuen StVO abzuwarten und dann über die Benutzungspflicht des Radweges an der Bayernwerkstraße zu entscheiden.

**Bau- und Werkausschuss**  
**19. Oktober 2011**  
**Nr. 151/2011**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Anbringung eines Fußgängerüberweges über die Münchner Straße in Höhe des Weierweges (Rothschwaige)**

**Sachverhalt:**

Im Jahr 2009 wurde in Verbindung mit dem Gehweg zwischen dem Weierweg und dem Recyclinghof eine Querungshilfe am Weierweg über die Münchner Straße errichtet. Ein Fußgängerüberweg wurde damals nicht angeordnet, weil davon ausgegangen wurde, dass die notwendigen Querungszahlen nicht erreicht werden. Die Querungshilfe wurde allerdings baulich so ausgestattet, dass sie als Fußgängerüberweg nachgerüstet werden kann.

Nach Fertigstellung der kompletten Anlagen des betreuten Wohnens geht die Verwaltung davon aus, dass die Anforderungszahlen dann wohl zumindest annähernd erreicht werden. Außerdem kann wegen der älteren und schutzbedürftigen Bewohner im Altenpflegeheim und den Anlagen des betreuten Wohnens von einem begründeten Ausnahmefall im Sinne der Richtlinien ausgegangen werden.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss des Gemeinderates Karlsfeld beschließt, über die Münchner Straße in der Rothschwaige in Höhe des Weierweges einen Fußgängerüberweg anzubringen.

**Abstimmungsergebnis:**

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



**Bau- und Werkausschuss**  
**19. Oktober 2011**  
**Nr. 152/2011**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Anbringung eines Fußgängerüberweges über die Bayernwerkstraße in Höhe des Bahnhofsausganges**

**Sachverhalt:**

Von Bürgern wird immer wieder die Schaffung eines Fußgängerüberweges über die Bayernwerkstraße in Höhe des Bahnhofsausganges angeregt.

Gegenüber dem Bahnhofsausgang befindet sich schon jetzt eine 17 Meter lange und circa 2,5 Meter breite Mittelinsel als Querungshilfe. Zu überqueren sind zwei Richtungsfahrbahnen von je 3,25 Meter. Die Stelle ist aus beiden Fahrtrichtungen gut einsehbar.

Die Bayernwerkstraße befindet sich in einer Tempo-30-Zone, in welchen gemäß den einschlägigen Richtlinien Fußgängerüberwege eigentlich in der Regel entbehrlich sind. Wegen der vorliegenden Besonderheiten, wie Zugang und Ausgang des S-Bahnhofes, Durchgangs zur Wehrstaudenstraße und Schulweg zur Grundschule erscheint die Anlage eines Fußgängerüberweges als notwendig.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss des Gemeinderates Karlsfeld beschließt, in der Bayernwerkstraße in Höhe des Bahnhofsausganges einen Fußgängerüberweg anzulegen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Bau- und Werkausschuss**  
**19. Oktober 2011**  
**Nr. 153/2011**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

#### **Parkplatz-Management am Bahnhof "westlich der Bahn"** **- Antrag von Herrn Holger Linde, CSU -**

##### Sachverhalt:

Die Parkplatzsituation auf der Westseite des Karlsfelder Bahnhofes wurde und wird von der Verwaltung beobachtet.

Durch die damalige Inbetriebnahme der FOS, auf die der Antrag hauptsächlich abstellt, hat sich die Parkplatzsituation kaum geändert. Die neu errichteten Stellplätze auf dem Parkplatz am Schulgelände reichen wohl aus.

Falls durch das Parken entlang der Bayernwerkstraße Gefährdungen entstehen, müsste punktuell mit Haltverboten oder Ähnlichem verkehrsrechtlich eingegriffen werden. Zurzeit besteht diesbezüglich nach Ansicht der Verwaltung kein Bedarf zum Handeln.

Auch der Einsatz von Parkscheinautomaten wurde geprüft. Der Einsatz solcher Einrichtungen an der Bayernwerkstraße erscheint allerdings nicht zielführend, weil dadurch zwar die Fahrzeuge auf den benachbarten P+R-Parkplatz auf Stadtgebiet verdrängt werden, die Parkscheinautomaten an der Bayernwerkstraße, es würden circa vier Stück (à circa 4.000,-- € / Stück) benötigt, nicht oder wenig angenommen werden. Außerdem würde ein Verdrängungseffekt in die benachbarten Wohnstraßen ausgelöst.

Zur Information die Parkpreise des P+R-Parkplatzes Karlsfeld:

- Tageskarte 1,00 €
- Zehnerkarte 6,50 €
- Monatskarte 8,50 €
- Jahreskarte 85,00 €

##### Beschluss:

Der Bauausschuss des Gemeinderates Karlsfeld beschließt die Verwaltung zu beauftragen, die Parkplatzsituation am westlichen Zugang des Bahnhofes an der Bayernwerkstraße weiter zu beobachten.

Vorab ist in der Bayernwerkstraße das bestehende Haltverbot auf der westlichen Straßenseite nördlich der Parkbuchten bis zur Dr.-Johann-Heitzer-Straße zu verlängern.

Im Zuge der Bebauung des ehemaligen Bayernwerkgeländes ist ein Parkraumkonzept für die Bayernwerkstraße, Dr.-Johann-Heitzer-Straße und Südenstraße, sowie für das Neubaugebiet, zu erarbeiten. In diesem Rahmen sollen Halt- und Parkverbotsbereiche, Bewohnerparkvorrechte, Parkscheinautomaten, usw. geprüft werden.

Temporär ist ein Hinweisschild auf den P+R-Parkplatz der Stadt München anzubringen. Die Parkmöglichkeiten sind im Mitteilungsblatt und der Rundschau bekannt zu machen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Bau- und Werkausschuss**  
**19. Oktober 2011**  
**Nr. 154/2011**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Errichtung von Kultursäulen (Litfaßsäulen) durch die Firma Ströer Deutsche Städte Medien GmbH im Gemeindegebiet Karlsfeld;**  
**- Grundsätzliche Abklärung der Durchführung und der Standorte -**

**Sachverhalt:**

Die Firma Ströer Deutsche Städte Medien GmbH, München, möchte im Gemeindegebiet Karlsfeld Kultursäulen (Litfaßsäulen) aufstellen.

Die Aufstellung erfolgt im Rahmen des bestehenden Vertrages zwischen der Firma Ströer Deutsche Städte Medien GmbH und der Gemeinde Karlsfeld bezüglich der Übertragung der Werbemöglichkeiten auf gemeindlichem Grund.

Seitens der Verwaltung wird in der Aufstellung von Kultursäulen ein Instrument zur besseren Durchsetzung der Plakatierungsverordnung gesehen. Immer wieder müssen vor allem auswärtige Veranstalter, sowie Veranstalter im Bürgerhaus, bei Anträgen zur Plakatierung für ihre Veranstaltung zurück gewiesen werden ohne Alternativen aufzeigen zu können.

Die Kultursäulen haben einen Durchmesser von 1,18 m und eine Höhe von 3,0 m.

Es wurden vorab unverbindlich einige eventuell geeignete Standorte ausgewählt, Säulen an der Münchner Straße entfallen wegen der Baugrenzen- und Baulinienproblematik. Sollte dem Vorhaben näher getreten werden, erfolgt die endgültige Zustimmung im Bauantragsverfahren.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss des Gemeinderates Karlsfeld sieht die Aufstellung von Kultursäulen (Litfaßsäulen) der Firma Ströer Deutsche Städte Medien GmbH positiv und hält folgende fünf Standorte und zwei alternative Standorte unverbindlich, vorbehaltlich einer Prüfung im Bauantragsverfahren, für möglich:

Bahnhof / Bayernwerkstraße (Nr. 2)  
Allacher Straße ggüb. ev. Kirche (Nr. 6)  
Hallenbad / Hochstraße (Nr. 8)  
Rathausstraße / Marktplatz (Nr. 15)  
Wehrstaudenstraße / Bahnhofszugang (Nr. 17)

Alternative Standorte:

Leinorstraße / Kindergarten (Nr. 5)

Krenmoosstraße / Rathausstraße (Nr. 11)

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend: 13

Ja-Stimmen: 13

Nein-Stimmen: 0

**Bau- und Werkausschuss**  
**19. Oktober 2011**  
**Nr. 155/2011**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 für das Gebiet "westlich der Bahn, nördlich Südenstraße - Kastanienweg"**  
**- 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 26.05.2011 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 beschlossen und gleichzeitig das weitere Verfahren auf den Bauausschuss delegiert.

Der Bebauungsplan wird an den tatsächlichen Ausbauzustand der Erschließungsanlagen angepasst.

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 16.08.2011 bis 19.09.2011 wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Ihr Einverständnis erklärt bzw. keine Einwendungen haben vorgebracht:

- Regierung von Oberbayern, Schr. v. 02.08.2011
- Landratsamt Dachau, Schr. v. 12.08.2011
- Vermessungsamt Dachau, Schr. 02.08.2011
- E.ON Bayern AG, Netzcenter, Schr. v. 02.08.2011
- Eisenbahn-Bundesamt, Schr. v. 25.08.2011
- DB Services Immobilien GmbH, Schr. 31.08.2011
- E.ON Netz GmbH, Schr. v. 08.09.2011
- Wasserwirtschaftsamt München, Schr. v. 01.09.2011
- SWM Infrastruktur, Schr. 14.09.2011

Einwendungen gingen ein:

RAe Gast & Collegen, Karlsfelder Bürger, Kastanienweg., Schr. v. 16.09.2011

2.1.

Die Voraussetzungen, unter denen eine vereinfachte Änderung verbindlicher Pläne (§ 13 BauGB) möglich ist, liegen nicht vor. Allein schon aufgrund der Tatsache, dass nach

Feststellung der Gemeinde, der tatsächliche Ausbauzustand der Erschließungsanlage nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht, begründet die Annahme, dass die Grundzüge der Planung berührt sind. Was ein Grundzug der Planung ist, lässt sich nicht allgemein, sondern nur jeweils für den konkreten Einzelfall sagen. Zwar mag eine gewisse Wahrscheinlichkeit dafür sprechen, dass bei einer Abweichung von den für einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB erforderlichen Mindestvoraussetzungen eine solche Berührung der Grundzüge der Planung eher vorliegt, als wenn von der Befreiung andere Festsetzungen tangiert werden, zwingend ist dies aber keineswegs. Vielmehr kommt es darauf an, ob die fragliche Festsetzung Bestandteil eines Planungskonzepts ist, das das gesamte Plangebiet oder doch maßgebliche Teile davon gleichsam wie ein roter Faden durchzieht, sodass eine Abweichung zu weitreichenden Folgen führt (BayVGH, Urteil vom 19.10.1998, Gz.: 15 B 97.337-juris; BayVGH, Urteil vom 24.07.2001, Gz.: 15 B 98.2522-juris). Aus der Rechtsprechung des BVerwG ist ersichtlich, dass auch die Frage der Grundstücksmindestgröße ein solcher Grundzug der Planung sein kann (BVerwG, Urteil vom 19.09.2002, Gz.: 4 C 13.01).

Zu berücksichtigen ist im vorliegenden Fall, dass dem Bebauungsplan Nr. 56 der Abschluss eines Kaufvertrages über Teilflächen als künftige Straßenfläche des Notars, Dr. Günther Promberger, vom 31.05.1989, URNr. B 2485, vorausgegangen ist. Gemäß § 4 Ziffer 4.4, Seite 23 der notariellen Vereinbarung sollten für die Straßenflächen (Ziffer 4.1.2) die Kaufpreisbeträge von der Gemeinde Karlsfeld nicht ausbezahlt, sondern mit dem künftigen Erschließungsbeitragsforderungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches verrechnet werden. Die in dem Notarvertrag genannten Verkäufer sollten an die Gemeinde Karlsfeld zum Alleineigentum und zum Ausbau von Straßen nach Maßgabe des Bebauungsplans Grundstücksflächen verkaufen. Für Grunderwerb hat die Gemeinde zunächst DM 610.200,00 in Ansatz gebracht. Die Festsetzungen in dem Bebauungsplan Nr. 56 betreffend die Erschließungsanlagen sind nach Maßgabe und unter Berücksichtigung der in dem oben genannten Notarvertrag getroffenen Vereinbarungen erfolgt; die insoweit getroffenen Vereinbarungen waren und sind im Hinblick auf die in dem Bebauungsplan Nr. 56 getroffenen Festsetzungen ausgewogen. Die vertraglichen Bindungen sind Voraussetzung dafür gewesen, dass eine Planung überhaupt erst realisiert werden konnte. Die Absicht der Gemeinde Karlsfeld, diese auch in dem Notarvertrag zugrunde gelegten Festsetzungen, nunmehr einseitig zu ändern, stellt einen schwerwiegenden Eingriff in den zwischen den Vertragsparteien erarbeiteten Ausgleich zwischen Eigentum der Planbetroffenen einerseits und Planungsabsichten der Gemeinde andererseits dar. Die in dem ursprünglichen Bebauungsplanentwurf des Bebauungsplan Nr. 56 und auch die der notariellen Vereinbarung aus dem Jahr 1989 zugrunde gelegten Flächen für Erschließungsanlage werden zum Nachteil der Grundstückseigentümer geändert; damit ist verbunden eine Änderung der in dem Bebauungsplanentwurf und auch in der notariellen Vereinbarung vorgesehenen Grundstücksgrößen. Die vorliegende Änderungsplanung stellt deshalb eine erhebliche Störung der Geschäftsgrundlage zwischen den Parteien der notariellen Vereinbarung vor, weshalb die beabsichtigte Änderung der bauplanerischen Festsetzungen unterbleiben muss. Im Ergebnis ist deshalb in der vorliegenden Änderungsplanung ein Grundzug der Planung des Bebauungsplanes Nr. 56 nachteilig berührt und somit ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB nicht möglich.

### **Beschluss:**

Nach Auffassung der Gemeinde Karlsfeld liegen gerade für die vorliegende Bebauungsplanänderung die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB vor. Insbesondere werden durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht

berührt, da die öffentliche Verkehrsfläche auf der geplanten Trasse verblieben ist und nur einige wenige Quadratmeter Fläche abweichend gestaltet werden.

Auch das Baurecht der einzelnen Grundstückseigentümer wird in keinster Weise tangiert, da nicht in die privaten Grundstücke eingegriffen wird. Daher sind die Regelungen des Kaufvertrages vom 31.05.1989, UrNR. B 2485 des Notars Dr. Promberger von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Für die Grundabtretungen wurden die erforderliche Messungsanerkennung und Auflassung durchgeführt.

Die Gemeinde Karlsfeld kann diesbezüglich nicht nachvollziehen, worin hierbei ein Verstoss gegen die vertragliche Regelung bestehen soll.

Durch die Bebauungsplanänderung wird an den bestehenden Grundstücksverhältnissen nichts geändert

### **Abstimmungsergebnis:**

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

### 2.2.

Abgesehen davon besteht für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 schon keine Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB ist die Bauleitplanung dann und insoweit, wenn sich dies aus der planerischen Konzeption der Gemeinde ergibt. Voraussetzung für die Erforderlichkeit eines Bauleitplanes ist daher zunächst, dass dem Plan überhaupt ein städtebauliches Konzept zugrunde liegt. Gemeinden ist es in diesem Zusammenhang verwehrt, mit Mitteln der Bauleitplanung Ziele zu verfolgen, die der Durchsetzung anderer Zwecke dienen.

Es geht der Gemeinde vorliegend nicht um die Verwirklichung eines städtebaulichen Konzepts durch die Streitgegenständliche vereinfachte Änderung (§ 132 BauGB). Zielsetzung der Gemeinde ist vorliegend lediglich und ausschließlich, die von ihr im Jahr 2008 erlassenen Erschließungsbeitragsbescheide im Nachhinein zu heilen. Wie aus den mittlerweile rechtskräftigen Urteilen des VG München ersichtlich (Az.: M 2 K 10.5603, M 2 K 10.5604 und M 2 K 10.5605) sind die genannten Erschließungsbeitragsbescheide sämtlich rechtswidrig, da die abgerechnete Erschließungsanlage Kastanienweg noch nicht erstmalig, endgültig und rechtmäßig im Sinne von § 125 BauGB hergestellt und deshalb auch nicht abrechenbar ist. Somit geht es der Gemeinde allenfalls um fiskalische Interessen, jedoch nicht um städtebauliche Notwendigkeiten.

Dies ergibt sich auch daraus, dass die Abnahme der letzten Bauarbeiten der Firma Stratebau (Endausbau) am 23.09.1997 erfolgte; die entsprechende Rechnung hierzu datiert vom 11.05.1998 laut dem Beiblatt zum Erschließungsbeitrag Erschließungsanlage „Kastanienweg“. Die Erschließungsbeitragsbescheide stammen vom August 2008, mehr als 10 Jahre später. Damit ist die Festsetzungsverjährung eingetreten, da die letzte Unternehmerrechnung am 11.05.1998 eingegangen ist, und somit die Festsetzungsfrist von vier Jahren zum Zeitpunkt des Erlasses der Bescheide bereits abgelaufen war (§ 169 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 AO i. V. m. KAG). Die Erschließungsstraße ist erst seit dem 29.04.2009 (Gemeinderatsbeschluss vom 23.02.2000) gewidmet. Daran ändert auch nichts, dass die Messungsanerkennung für eine Teilfläche vom 35 m<sup>2</sup> erst im Jahr 2006 erfolgte (FlurNr.: 1051/11 bzw. 1051/24); gemäß § 133 Abs. 2 BauGB entsteht die Beitragspflicht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage, was in der Regel mit Hilfe der letzten Unternehmerrechnung ermittelt werden kann. Kosten, die nicht für die Herstellung der



abgerechneten Anlage, sondern erst danach entstanden sind, sind nicht dem Herstellungsaufwand zuzurechnen. Hierzu gehört insbesondere auch die Vermessung der Grundstücke, da diese nicht zum beitragsfähigen Aufwand, sondern zur Verteilung des Aufwands gehören und deshalb den Zeitpunkt des Entstehens der Beitragspflicht nicht beeinflussen können (BayVGH, Beschluss vom 26.01.06, Az.: 6 ZB 03.385 – juris). Dieses Ergebnis versucht die Gemeinde mit der vorliegenden Änderungsplanung zu umgehen. Damit liegt aber gerade keine Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB vor.

### **Beschluss:**

Aus Sicht der Gemeinde Karlsfeld ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Insbesondere bei Neubauten im Bereich des Kastanienweges/Ulmenweges haben in den letzten Jahren die Festsetzungen bzgl. der öffentlichen Verkehrsflächen zu Irritationen geführt. Auch die früheren Standorte der Gittermasten wurden aus dem Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen herausgenommen, so dass hier die Situation nun klar geregelt wird.

Im Übrigen betreffen die Ausführung zu den Erschließungsbeitragsbescheiden keine Belange der Bauleitplanung und können in diesem Rahmen auch nicht gewürdigt werden.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

2.3. Die vorliegende vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der östliche Bereich des Bebauungsplans Nr. 56 ist als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Im maßgeblichen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich jedoch als Wohnfläche dargestellt (W).

Ferner ist auch nicht der Spielplatz im Flächennutzungsplan dargestellt, trotz entsprechender Darstellungsmöglichkeit; die maßgebliche Fläche ist ohne Darstellung. Im Bebauungsplan Nr. 56 ist das Grundstück FlurNr. 1051/17 als Spielplatzfläche festgesetzt; in der vorliegenden Änderungsfassung enthält dieses Grundstück keine solche Festsetzungen mehr.

Ferner wird abweichend von der ursprünglichen Festsetzung in dem Bebauungsplan Nr. 56 der nördliche Bereich der Erschließungsanlage, nördlich der FlurNr. 1050 und 1050/26 nicht mehr als Erschließungsanlage festgesetzt; in der vorliegenden Änderungsfassung wird die Erschließungsanlage entsprechend verringert. Nicht nachvollziehbar ist auch, dass der Bereich östlich des Ulmenweges von der Änderung der Erschließungsanlage nicht erfasst wird, obwohl auch dort Bauminseln nach der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 56 vorgesehen waren. Eine unterschiedliche Behandlung dieser beiden Bereiche, westlich und östlich des Ulmenweges ist nicht nachvollziehbar und eine sachlich nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung. Gleiches gilt für die bebauten Bereiche westlich des Lärchenweges, die ebenfalls nach der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 56 entsprechend Bepflanzungen, festgesetzt hatte.

Abgesehen davon ist auch nicht nachvollziehbar, weshalb sämtliche

Erschließungsanlagen - „Kastanienweg“, „Ulmenweg“ und „Lärchenweg“ -, einer Änderung zugeführt werden, obwohl, wie aus den vorliegenden Änderungsbescheiden vom Dezember 2010 ersichtlich, getrennt zu behandelnde Erschließungsanlagen vorgesehen sind.

**Beschluss:**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich nur auf den Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche und entspricht dem Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich des gültigen Bebauungsplanes Nr. 56 umfasst die Bereiche westlich des Lärchenweges, südlich und nördlich des Kastanienweges und östlich des Ulmenweges. Die 1. Änderung bezieht sich nur auf die tatsächlich öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen.

Die Darstellungen MI und W spielen insoweit keine Rolle. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass ein im Bebauungsplan festgesetzter Spielplatz nicht im Flächennutzungsplan dargestellt werden muss.

**Abstimmungsergebnis:**

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

2.4. Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 ist jedenfalls abwägungsfehlerhaft. Dies ergibt sich aus den Ausführungen unter Ziffer 2.3. dieses Schriftsatzes und der damit dargestellten ungleichen Behandlung der von der geänderten Erschließungssituation betroffenen Grundstückseigentümer (Art. 14 GG). Der insoweit nunmehr aufgeworfene Konflikt wird nicht bewältigt; dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde tatsächlich beabsichtigt, die Erschließungsbeitragsbescheide, die nach den oben genannten Urteilen des Verwaltungsgerichts sämtlich rechtswidrig sind, im Nachhinein zu heilen und damit die Eigentümer im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 56 zu erheblichen Erschließungskosten heranzuziehen. Die Gemeinde bringt mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 zum Ausdruck, dass die ursprünglich in dem notariellen Vertrag aus dem Jahre 1989 festgelegten Rahmenbedingungen nicht mehr gelten sollen. Abgesehen davon wird die in dem Notarvertrag aus dem Jahre 1989 getroffene Regelung zu Abtretung privaten Eigentums zur Herstellung der Erschließungsanlage nicht, bzw. nicht mehr ausreichend berücksichtigt. Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 ist deshalb auch unverhältnismäßig.

**Beschluss:**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 ist zur Sicherung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich und wird auch abwägungsfehlerfrei durchgeführt. Die privaten Grundstückseigentümer werden nicht unterschiedlich behandelt, durch die Bebauungsplanänderung wird nichts an den privaten Grundstücken verändert. Bzgl. des 1989 abgeschlossenen Kaufvertrages für die Straßenflächen wird darauf hingewiesen, dass auch jeweils die Messungsanerkennung und Auflassung durchgeführt wurden ohne dass die Vertragspartner widersprochen hätten, insofern ist eine Unverhältnismäßigkeit nicht nachvollziehbar.

**Abstimmungsergebnis:**

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

3. Vor diesem Hintergrund haben unsere Mandanten, ebenso wie alle anderen Planbetroffenen, einen berechtigten Anspruch darauf, dass der bisherige, auch nach dem Notarvertrag aus dem Jahr 1989 maßgebliche Zustand beibehalten wird und der Bebauungsplan Nr. 56 in seiner bislang gültigen Fassung, ohne Änderung fortbestehen bleibt. Erst recht gilt dies, als die Gemeinde nunmehr eine bestehende Bebauung überplanen will und ein gerechtes Abwägungsergebnis mit der vorliegenden Änderungsplanung jedenfalls nicht erreicht werden kann, da nicht ersichtlich ist, dass die Gemeinde als Plangeber alle relevanten v. a. privaten Belange erneut in den Blick genommen hat; es ist vielmehr davon auszugehen, abwägungsrelevante Belange nur im Hinblick auf solche Teile des zu ändernden Bebauungsplans ermittelt und betrachtet worden sind, die gegenüber dem Ursprungsplan Änderungen erfahren sollen.

Von daher ist es nur sachgerecht, von einer Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 abzusehen.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt o.g. Bebauungsplanänderung i.d.F.v. 26.05.2011 mit den vorgenommenen redaktionellen Änderungen als Satzung.

**Abstimmungsergebnis:**

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