

NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 5

Sitzung am: Mittwoch, 26. April 2017

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 18:55 Uhr

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung am 22. März 2017
2. Antrag der Fraktion Bündnis für Karlsfeld, Frau Hofner, vom 09.03.2017 auf Nachpflanzung von Bäumen an der Münchner Straße B 304
3. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohnungen (Haus 1) und drei Doppelhaushälften (Haus 2 bis 4) mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 827/25, Gemarkung Karlsfeld, Schwarzhölzlstraße 30;
- Erneute Beratung
4. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Boardinghouses mit 15 Gästezimmern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1051/2, Gemarkung Karlsfeld, Bayernwerkstraße (67)
5. Bebauungsplan Nr. 85 "Am Burgfrieden / Ottostraße"
- Änderung eines Hinweises
- Satzungsbeschluss
6. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100, Westlich der Münchner Straße / Parzivalstraße
- Behandlung der während des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss
7. Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 112, für den Bereich östlich der Münchner Straße, nördlich der Grünlandstraße
Fl.Nrn. 355, 355/2, 355/4, 355/5, 1090, 1091, 1092, 355/7, 355/6, 355/9, 1096 Gemarkung Karlsfeld
SO Hotel und WA
Aufstellungsbeschluss - Empfehlung an den Gemeinderat
8. Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 112, für den Bereich östlich der Münchner Straße, nördlich der Grünlandstraße
Fl.Nrn. 355, 355/2, 355/4, 355/5, 1090, 1091, 1092, 355/7, 355/6, 355/9, 1096 Gemarkung Karlsfeld
SO Hotel und WA
Empfehlung an den Gemeinderat
9. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 355/2 und 1090, Gemarkung Karlsfeld, Grünlandstraße 3
10. Bekanntgaben und Anfragen

Bau- und Werkausschuss
26. April 2017
Nr. 052/2017
Status: öffentlich

Niederschriftauszug

**Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung
am 22. März 2017**

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 22. März 2017 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	10
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0

EAPI-Nr. 0242.211

Bau- und Werkausschuss
26. April 2017
Nr. 053/2017
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

**Antrag der Fraktion Bündnis für Karlsfeld, Frau Hofner, vom 09.03.2017 auf
Nachpflanzung von Bäumen an der Münchner Straße B 304**

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 09.03.2017 beantragte Frau Hofner, Fraktion Bündnis für Karlsfeld, die Nachpflanzung geeigneter Alleebäume entlang der Münchner Straße/Ost im Bereich Ärztehaus bis Mediamarkt. Zur Begründung wird auf den beiliegenden Antrag verwiesen.

In der Sitzung des Gemeinderats am 15.12.2016 gab es hierzu bereits eine mündliche Anfrage von Frau Hofner. Diese wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 26.01.2017 wir folgt beantwortet:

„Eine Nachpflanzung von 3-4 Bäumen auf den Mittelinseln Nr. 1160 und 1161 wäre vom Platz her möglich. Nach Bauvereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt Freising Servicestelle München als Baulastträger der Bundesstraße B 304/ Münchner Straße muss die Pflanzung von Bäumen im Bereich der B 304 vom Staatlichen Bauamt genehmigt werden.“

Hierzu wurde bereits beim Staatlichen Bauamt angefragt. Mittlerweile liegt die Zustimmung für die Pflanzung vor. Die Bäume könnten noch im Frühjahr 2017 gepflanzt werden.

Herr Maier erläutert, dass auf Grund des Verlaufs diverser Kabel und Leitungen auf der Seite Mediamarkt keine Bepflanzung möglich ist.

Beschluss:

Dem Antrag wird zugestimmt.

Eine Bepflanzung ist in diesem Bereich nur in der Mittelinsel möglich. Die Bepflanzung erfolgt im Herbst 2017.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 6312.52

Bau- und Werkausschuss
26. April 2017
Nr. 054/2017
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohnungen (Haus 1) und drei Doppelhaushälften (Haus 2 bis 4) mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 827/25, Gemarkung Karlsfeld, Schwarzhölzlstraße 30; - Erneute Beratung

Sachverhalt:

Das Vorhaben wurde bereits im Bau- und Werkausschuss am 22.03.2017 (Nr. 035/2017) behandelt. Auf den Sachvortrag wird verwiesen. Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag wurde nicht erteilt. Das Einvernehmen wurde aber in Aussicht gestellt, wenn sich das Vorhaben einfügt (Breite Haus 3/4) und die fehlenden 3. Stellplätze bei Haus 2-4 nachgewiesen werden. Das Vorhaben soll dem Bauausschuss nach Anpassung der Planung wieder zur Entscheidung vorgelegt werden.

Das Vorhaben wurde zwischenzeitlich überarbeitet. Das Haus 3/4 fügt sich nun auch hinsichtlich seiner Breite ein.
Die Stellplatzberechnung wurde aktualisiert. Für Haus 2-4 sind nur jeweils nur 2 Stellplätze erforderlich. Diese sind bereits nachgewiesen.

Das Landratsamt sieht das Vorhaben nun als genehmigungsfähig an.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohnungen und drei Doppelhaushälften wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
26. April 2017
Nr. 055/2017
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Boardinghouses mit 15 Gästezimmern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1051/2, Gemarkung Karlsfeld, Bayernwerkstraße (67)

Sachverhalt:

Das Vorhaben wurde bereits im Bau- und Werkausschuss am 30.11.2016 (Nr. 126/2016) behandelt. Auf den Sachvortrag wird verwiesen. Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag sowie zu erforderlichen Befreiungen wurde erteilt.

Im Genehmigungsverfahren hat sich herausgestellt, dass die 12 Stellplätze an der westlichen Grundstücksgrenze dort nicht situiert werden können. Seitens des Immissionsschutzes wird auf die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamts für Umwelt LfU verwiesen. Demnach "*beträgt der erforderliche Abstand zwischen dem Rand von PKW-Stellplätzen und dem nächstgelegenen Immissionsort bei Stellplatznutzung in der Nacht für Mischgebiete 15,00 m. Der tatsächliche Abstand zu den östlich gelegenen, benachbarten Wohnhäusern auf den Fl.-Nrn. 1051/15 und 1051/16 liegt deutlich unter dem geforderten Mindestabstand.*"

Nach einem Gutachten zum Schallschutz sind zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um den Immissionsrichtwert einzuhalten. Die geeigneten Maßnahmen (Schallschutzwand 3,00 m bis 3,50 m hoch oder seitlich geschlossene und überdachte Carports) sind jedoch wegen der Überschreitung der zulässigen Länge / Höhe von Grenzbebauungen (Art. 6 Abs. 9 BayBO, Länge max. 9,00 m, Höhe max. 3,00 m) nicht genehmigungsfähig.

Seitens des Landratsamts wurde vorgeschlagen, die Situierung des Gebäudes und der Stellplätze zu vertauschen, d. h. dass das Gebäude um 10,65 m nach Westen und 1,95 m nach Norden verschoben wird. Das Gebäude bzw. Zahl der Stellplätze (jetzt kann auch der zweite Stellplatz für Personen mit Behinderung nachgewiesen werden) bleiben aber unverändert.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Für die Abweichungen vom Bebauungsplan sind Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB notwendig.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid ist folgende Fragestellung verbunden:

1. Kann für das Vorhaben eine Befreiung wegen Überschreiten der westlichen Baulinie um bis zu 10,19 m in Aussicht gestellt werden?

Das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung kann erteilt werden. Es werden zwar die Grundzüge der Planung berührt, ein städtebauliches Erfordernis der geschlossenen Bebauung über die drei Grundstücke entlang der Bayernwerkstraße wird aber nicht mehr gesehen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans sollte eine geschlossene Bebauung eine Lärmschutzfunktion für die dahinterliegende Wohnbebauung erfüllen.

Zwischenzeitlich wurde in diesem Bereich aber eine bis zu ca. 5,00 m hohe Lärmschutzwand an der Bayernwerkstraße errichtet sowie weitere auf dem Bahndamm. Des Weiteren wurde bereits auf dem gemeindlichen Grundstück vom Bebauungsplan abgewichen. Auf dem 3. Grundstück gibt es noch einen Altbestand.

2. Kann für das Vorhaben eine Befreiung wegen Zurückweichen von der östlichen, straßenseitigen Baulinie um bis zu 10,90 m in Aussicht gestellt werden?

Begründung s. Ziffer 1.

3. Kann für das Vorhaben eine Befreiung von der Festsetzung B.1.3 (geschlossene Bebauung) sowie von der Vorgabe der Baulinien, die an der Nord- und Südseite eine geschlossene Bebauung mit den nördlich und südlich angrenzenden Grundstücken vorsehen, in Aussicht gestellt werden.

Diese Befreiung wurde bereits mit Beschluss vom 30.11.2016 erteilt.

4. Kann für das Vorhaben eine Befreiung wegen Überschreitung der Baulinie durch die Balkone (nicht mehr untergeordnet) auf der Westseite im Obergeschoss um bis 11,69 m in Aussicht gestellt werden.

Die Befreiung kann erteilt werden, da Konsequenz aus Ziffer 1.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur geänderten Situierung des Gebäudes und der Stellplätze wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt zu folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans:

Errichtung Vorhaben (inkl. Balkone) größtenteils außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen bzw. Überschreiten sowie Zurückweichen von den Baulinien.

Offene anstelle geschlossene Bebauung.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 6024.11

Bau- und Werkausschuss
26. April 2017
Nr. 056/2017
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Bebauungsplan Nr. 85 "Am Burgfrieden / Ottostraße"
- Änderung eines Hinweises -
Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld hat in öffentlicher Sitzung am 01.07.2003 und 29.07.2010 die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 85 beschlossen und gleichzeitig das weitere Verfahren auf den Bauausschuss delegiert.

In der Zeit vom Januar 2012 bis Dezember 2014 wurde das Bauleitplanverfahren durchgeführt; der Satzungsbeschluss wurde am 04.02.2015 (Nr. 14/2015) gefasst. Der Bebauungsplan wurde mit der Bekanntmachung am 03.12.2015 rechtskräftig.

Mit Schriftsatz vom 30.11.2016 wurde Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan eingereicht.

Bei der Durchsicht der Pläne und Unterlagen ist aufgefallen, dass im Bebauungsplan der Hinweis fehlt, dass die in Bezug genommenen VDI-Richtlinien in der Gemeinde vorliegen und eingesehen werden können. In den Hinweisen unter 2.20 wird lediglich auf die DIN-Normen verwiesen, die in der Gemeinde vorliegen.

Um nun der vorliegenden aktuellen Rechtsprechung Genüge zu tun, soll nun im Bebauungsplan unter den Hinweisen 2.20 ergänzt werden, dass auch die VDI-Richtlinien in der Gemeindeverwaltung zur Einsicht vorliegen.

Nach redaktioneller Änderung des Planes ist dieser neu als Satzung zu beschließen und bekannt zu machen.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt den Bebauungsplan Nr. 85 „Am Burgfrieden/ Ottostraße“ mit der beschlossenen redaktionellen Änderung als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 6102.2

Bau- und Werkausschuss
26. April 2017
Nr. 057/2017
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100, Westlich der Münchner Straße / Parzivalstraße - Behandlung der während des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen - Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld hat am 29.09.2016 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den qualifizierten Bebauungsplan Nr. 100 „westlich der Münchner Straße / Heizkraftwerk und Wohnen für Senioren“ zu ändern. Das weitere Verfahren hat der Gemeinderat gem. § 2 Nr. 8 der Geschäftsordnung auf den Bauausschuss delegiert. Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 08.02.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Parzivalstraße / Heizkraftwerk / Wohnen für Senioren“ für den Teilbereich „Grundstück Fl. Nr. 720/1/Teil, Parzivalstraße“ gebilligt.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) handelt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB entsprechend angewandt. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie auf die Durchführung einer Umweltprüfung wird verzichtet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung i. d. F. v. 08.02.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 13.03.2017 bis einschließlich 13.04.2017 statt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Anregungen haben vorgebracht:

Regierung von Oberbayern, Schr. v. 17.03.2017
 Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz, Schr. v. 21.03.2017
 Landratsamt Dachau, Fachbereich Kommunale Abfallwirtschaft, Schr. v. 20.03.2017
 Kreisbrandrat im Landkreis Dachau, Schr. v. 13.03.2017
 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schr. v. 07.03.2017
 Bayernwerk AG, Schr. v. 14.03.2017

Keine Anregungen haben vorgebracht:

Regionaler Planungsverband, Schr. v. 20.03.2017
 SWM Infrastruktur Region GmbH, Schr. v. 22.03.2017
 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schr. v. 07.03.2017

1. Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde, Schr. v. 17.03.2017

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern schildert zunächst die Planungsabsicht der Gemeinde Karlsfeld. Demnach sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines 5-geschoßigen Wohngebäudes mit 62 Sozialwohnungen, 16 betreuten

Wohnungen und einem ebenerdigen Garagengeschoß geschaffen werden. Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die daran anschließende landesplanerische Beurteilung gelangt zu dem Ergebnis, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegensteht.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern in ihrer Funktion als höhere Landesplanungsbehörde bestätigt, dass die Planung im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung steht. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

Abstimmungsergebnis:

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

2. Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz, Schr. v. 21.03.2017

2.1 In der Stellungnahme der Fachbehörde wird zunächst darauf hingewiesen, dass auf das allgemeine Wohngebiet Gewerbelärm der umliegenden Betriebe einwirkt. Diese Lärmimmissionen seien in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung mit Datum vom 22.02.2017 ermittelt und bewertet worden. Das Fachgutachten hat die Lärmemissionen berechnet, die durch das Heizkraftwerk, die Flächenschallquellen des Bebauungsplans Nr. 97 b, sowie die Shell-Tankstelle (Fl. Nr. 721) verursachen und auf das allgemeine Wohngebiet einwirken. Es gelangte zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber knapp unterschritten und nachts ausgeschöpft würden. Nicht berücksichtigt sind jedoch die sonstigen auf dem Grundstück Fl. Nr. 721 vorhandenen Geräuschquellen im rückwärtigen Bereich der Tankstelle (z.B. Ausfahrt der Waschstraße, Staubsauger und Kfz-Abstellfläche), sowie die von der Fl. Nr. 720 ausgehenden Geräusche (z.B. Getränkehandel). Bei der Ermittlung und Beurteilung dieser Geräusche ist der jeweils genehmigte Betriebsumfang zugrunde zu legen. Des Weiteren sind die durch die nahegelegenen Stellplätze auf dem Grundstück Fl. Nr. 721 verursachten Spitzenpegel bei der Beurteilung der Lärmimmissionen in der schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigt worden.

Das Fachgutachten ist aus diesem Grund zu ergänzen und in Abhängigkeit von den Ermittlungsergebnissen müssen ggf. entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm im Bebauungsplan festgesetzt werden. Vorsorglich werde darauf hingewiesen, dass im Falle einer Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch Gewerbe Geräusche passive Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich sind.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Überprüfung der gewerblichen Nutzung in der Umgebung hat ergeben, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Daher sind in Bezug auf den Gewerbelärm keine weiteren Maßnahmen veranlasst. In Teilbereichen wird jedoch redaktionell die Kennzeichnung von Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel ausgedehnt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12

Nein-Stimmen: 0

2.2 Auf das geplante allgemeine Wohngebiet wirkt außerdem Verkehrslärm ausgehend von der B 304 ein. Die Verkehrsgeräusche wurden im Zuge der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung vom 22.02.2017 ermittelt und bewertet. Den Prognosen des Fachgutachtens zufolge, wirken an der Nordostseite Beurteilungspegel von 60 dB (A) tags und 55 dB (A) nachts ein. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59/49 dB (A) tags/nachts sind hier insoweit erheblich überschritten. Sogar die Grenzwerte für Mischgebiete von 64/54 dB(A) sind nachts an der Nordostseite nicht eingehalten. Da gemäß der Rechtsprechung des BVerwG (Az. 4 C 40/87 und 4 A 18/04) bei einer Unterschreitung der Grenzwerte für Mischgebiete die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse noch als gegeben angesehen werden können, sind jedoch bei einer Überschreitung dieser Werte, wie in diesem Fall an der Nordostfassade für Schlaf- und Kinderzimmer nachts, ungesunde Wohnverhältnisse nicht auszuschließen. Bezüglich des Verkehrslärms sind bereits Regelungen zum Immissionsschutz in Ziff. 8 der Festsetzungen aufgenommen. Aus fachlicher Sicht sollte jedoch für die Fassaden mit Überschreitung der Beurteilungspegel nachts von > 54 dB (A) folgende Festsetzung aufgenommen werden:

An der Nordostfassade sind Schlafräume, bei denen vor dem Fenster ein Beurteilungspegel > 54 dB(A) erreicht wird, an mindestens einem Fenster zur Belüftung mit baulichen Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. kalten Wintergärten, verglasten Vorbauten, Prallscheiben, Schiebeläden etc. auszustatten, so dass der Innenraumpegel von 30 dB(A) bei teilgeöffneten Fenstern nicht überschritten wird. Zudem sind die Grundrisse der Wohnungen an der Nordostfassade so zu gestalten, dass mindestens ein Aufenthaltsraum (schutzbedürftiger Raum nach DIN 4109) jeder Wohnung an der ruhigen Fassade (Südwestseite) situiert ist.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. 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 bestehen bleibt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in jedem Fall gewahrt.

Zwar besteht grundsätzlich ein Vorrang von aktiven Schallschutzmaßnahmen. In der gegebenen städtebaulichen Situation sind diese aber aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht (§ 41 Abs. 2 BImSchG) nicht vertretbar.

Eine günstige Grundrissorientierung ist aufgrund der örtliche Lage und Gegebenheiten sowie der gegebenen städtebaulichen Situation zum Teil eingeschränkt.

Deshalb werden fassadenbezogene Schalldämmmaße für die betroffenen Außenbauteile festgesetzt, die jeweils am Stockwerk mit dem höchsten Dämmmaß orientiert sind. Damit sind gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind ausreichend, zumal vorrangig eine Grundrissorientierung vorgesehen ist. Zudem müssen aus bautechnischen Gründen in jedem Raum mechanische Lüftungen vorgesehen werden und sind somit Standard, daher entscheidet sich die Gemeinde hier an den bestehenden Festsetzungen festzuhalten und keine zusätzlichen Maßnahmen zu fordern.

Abstimmungsergebnis:

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

3. Landratsamt Dachau, Fachbereich Kommunale Abfallwirtschaft, Schr. v. 20.03.2017

3.1 Straßen müssen für das Befahren mit Sammelfahrzeugen (Schwerlastverkehr bis 26 Tonnen) zu den Abfallbehälterstandplätzen geeignet und jederzeit befahrbar sein (bei Straßen ohne Begegnungsverkehr = Breite 3,55 m bei gerader Streckenführung – im Kurvenbereich 5,50 m, Straßen mit Begegnungsverkehr = 4,75 m, Durchfahrtshöhe 4,00 m). Bei geneigtem Gelände muss eine ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben sein.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hierbei handelt es sich um Hinweise zu den bautechnischen und funktionalen Anforderungen, die aus Sicht der Entsorgungsunternehmen bei der Herstellung der zukünftigen Erschließungsstraße (Planstraße) zu beachten sind. Diese Anforderungen sind jedoch kein Regelungsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Der Bebauungsplan sichert insoweit lediglich die Straßenverkehrsfläche, die in ihrem Umfang so dimensioniert ist, dass in der weiteren Planfolge Erschließungsstraßen verwirklicht werden, die den geschilderten Anforderungen gerecht werden können. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

Abstimmungsergebnis:

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

3.2 Gemäß § 16 Nr. 1 UVV "Müllbeseitigung" (BGV C27) darf Müll in Straßen, die nach dem 01.10.1979 errichtet wurden, nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Lt. Durchführungsanweisung zu § 16 Nr. 1 UVV "Müllbeseitigung" (BGV C27) müsse bei Sackgassen eine Wendemöglichkeit bestehen (z. B. Wendekreis mit 22 m Minstdurchmesser, Wendeschleife mit 25 m, Wendehammer mit ein- bis zweimaligem Zurückstoßen). Straßen bei denen ein Wenden der Sammelfahrzeuge nicht möglich ist, dürfen demnach nicht befahren werden und gelten als unbefahrbar. Gemäß Abschnitt 4.6 der Begründung, endet die Straßenfortführung ohne ausreichende Wendemöglichkeit.

Da das Grundstück nicht unmittelbar von den Sammelfahrzeugen angefahren werden kann, müssen die Mülltonnen am Abfuhrtag zur Leerung an die Allacher Str. gebracht werden, hier ist ein geeigneter Sammelplatz einzurichten.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan sieht im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Planstraße) derzeit tatsächlich keine Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge vor, da die Erschließungsstraße zu einem späteren Zeitpunkt nach Südosten weitergeführt werden soll. Auf diesen Sachverhalt wird in der Begründung im Abschnitt 4.6 hingewiesen. Der Bebauungsplan bietet allerdings für Entsorgungsfahrzeuge die Möglichkeit im Bereich des Heizkraftwerkes die parallel zur Parzivalstraße verlaufende Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten als Erschließungsschleife zu nutzen und insoweit auf der Parzivalstraße am Heizkraftwerk vorbei nach Nordosten und dann über die auf dem privaten Grundstück liegende Fläche mit Fahrrechten für die Allgemeinheit nach Südwesten zurück zur Parzivalstraße zu fahren.

Sollte diese Lösung nicht umgesetzt werden können, bestünde zudem die Möglichkeit am Ende der Erschließungsstraße temporär eine Wendeanlage für Entsorgungsfahrzeuge zu errichten, um zu verhindern, dass die Sammelbehälter an eine im Sinne der maßgeblichen Vorschriften befahrbare Straße verbracht werden müssen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung ergeben sich aufgrund der Stellungnahme nicht.

Abstimmungsergebnis:

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

5. Kreisbrandinspektion Dachau, Schr. v. 13.03.2015

Gegen das Planvorhaben bestehen keine Einwände, soweit grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) beachtet werden.

Löschwasserversorgung, rechtliche Vorgaben

Nach Art. 1 Abs. 1 BayFWG hat die Gemeinden als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, das drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird. Nach Abs. 2 hat die Gemeinden zur Erfüllung dieser Aufgaben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten. Sie hat außerdem in diesen Grenzen die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.

Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage herangezogen werden. D.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahmestelle erst in 300 m Entfernung liegen darf. Auch hier ist wiederum die 75 m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann um von diesem dann, ggf. mit einer Druckerhöhung, verteilt zu werden.

Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach der Art der durch die Gemeinde zugelassenen baulichen Nutzung (Bebauungsplan). Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des DVGW herangezogen werden.

Wird die Bereitstellung von Wasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahmeeinrichtungen (Hydranten, einschließlich deren Pflege) vertraglich festzulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entnahme von Löschwasser auch weiterhin für Einsätze oder Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich ist.

Rettungshöhen

Aus Aufenthaltsräumen von nicht ebenerdig liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Fensterbrüstungshöhe von max. 8 m, kann der 2. Rettungsweg auch über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. Hierzu ist es aber erforderlich, dass bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sind (Art. 31 BayBO).

Beschluss:

Grundsätzlich ist festzustellen, dass nach Art. 1 Abs.1 und 2 Bayerisches Feuerwehrgesetz der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen unabhängig von etwaigen Bauleitplanverfahren eine gemeindliche Pflichtaufgabe darstellen. Die Erschließungsstraße (Planstraße) kann in der

weiteren Planfolge so hergestellt werden, dass sie für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessen ist und alle erforderlichen Anlagen zur Löschwasserversorgung errichtet werden können. Hierzu werden die in der Parzivalstraße bereits vorhandenen Einrichtungen zur Löschwasserversorgung bedarfsgerecht fortgeführt. Das Baugrundstück selbst lässt die Errichtung der notwendigen Flächen für die Feuerwehr gemäß den maßgeblichen Richtlinien uneingeschränkt zu. Vorsorglich ist im Bebauungsplan unter Ziffer C.2.3 ein entsprechender Hinweis auf die Belange des Brandschutzes, insbesondere auf Abschnitt V der BayBO (Rettungswege, Öffnungen, Umwehrungen) enthalten. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

Abstimmungsergebnis:

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

5. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schr. v. 07.03.2017

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Nach bisherigem Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalsschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan ist unter den Hinweisen 2.4 bereits auf die Meldepflicht verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

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

6. Bayernwerk AG, Schr. v. 14.03.2017

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Zur elektrischen Versorgung des Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Wegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im Planungsbereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen frühzeitig der Bayernwerk AG mitgeteilt wird.

Bzgl. des Ablaufs der Erschließungsmaßnahme sind die Vorgaben der Bayernwerk AG zu beachten.

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Dafür würde ein Grundstück zwischen 18 bis 35 qm benötigt und mit einer Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk AG zu sichern

Auf die notwendigen Abstände von Bepflanzungen zu den Trassen der unterirdischen Versorgungsleitungen wird hingewiesen.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hierbei handelt es sich um Hinweise zu den bautechnischen und funktionalen Anforderungen, die aus Sicht des Versorgungsunternehmens bei der Herstellung der Anlagen zu beachten sind. Diese Anforderungen sind jedoch kein Regelungsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Bzgl. der Pflanzabstände enthält der Bebauungsplan unter C.2.6 einen entsprechenden Hinweis.

Im Rahmen der konkreten Ausführungsplanungen der Straße und Gebäude mit Außenanlagen werden die Vorgaben beachtet und auch ein Standort für eine Transformatorenstation zur Verfügung gestellt. Änderungen der Planungen sind nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

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

7. Interne Prüfung

Aufgrund der internen Prüfung sollen noch folgende Ergänzungen vorgenommen werden: Abschnitt 5 der Begründung wird zur Klarstellung redaktionell folgendermaßen geändert bzw. ergänzt:

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das kommunale Leitungsnetz. Der Löschwasserbedarf wird ggf. durch eine zusätzliche Entnahme aus Löschwasserbrunnen gedeckt.

Die Festsetzung Ziffer 9.4.1 wird redaktionell um folgende Baumart ergänzt: Liquidambar styraciflua in Sorten - Amberbaum

Beschluss:

Den redaktionellen Änderungen wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

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

Gesamtbeschluss:

Der Bauausschuss beschließt den Bebauungsplan Nr. 100 – 1. Änderung i.d.F. v. 26.04.2017 mit den beschlossenen redaktionellen Änderungen als Satzung

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 6102.2

Bau- und Werkausschuss
26. April 2017
Nr. 058/2017
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 112, für den Bereich östlich der Münchner Straße, nördlich der Grünlandstraße Fl.Nrn. 355, 355/2, 355/4, 355/5, 1090, 1091, 1092, 355/7, 355/6, 355/9, 1096 Gemarkung Karlsfeld SO Hotel und WA Aufstellungsbeschluss - Empfehlung an den Gemeinderat

Sachverhalt:

Im Bereich der Grundstücke östlich der Münchner Straße und nördlich der Grünland handelt es sich bauplanungsrechtlich um unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB, d.h. hier gilt der Planungsgrundsatz des Einfügens und die Gemeinde kann darüber hinaus keine weiteren planungsrechtlichen Vorgaben machen.

Auf dem westlichsten Grundstück (Fl.Nr. 355) befindet sich ein Hotel mit Restaurant, die östlichen Grundstücke sind durch Wohnbebauung geprägt in unterschiedlichster Form. Hier finden sich Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser. Auch die Anzahl der Geschosse ist hier unterschiedlich. Zurzeit ist das Hotel Hubertus hier das höchste und vom Maß der Nutzung größte Gebäude. Nach Auffassung der Verwaltung darf dieses Grundstück nicht Bezugspunkt für eine weitere Verdichtung werden.

Um insbesondere im Wohnbereich die zukünftige Entwicklung in vertretbarem Maß zu regeln, würde sich die Aufstellung eines Bebauungsplanes anbieten.

Für das Grundstück Fl.Nr. 355/2 liegen bereits Bauwünsche vor, die sich an den Bebauung des Hotelgrundstückes orientieren.

Die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich kann nicht alleine dem § 34 BauGB überlassen werden. Es bestünde dabei die Gefahr einer ungeordneten und unbefriedigenden baulichen Entwicklung. Um die gemeindlichen Planungsziele hier zu sichern ist es erforderlich eine Bauleitplanung einzuleiten.

Das Hotelgrundstück sollte über ein Sondergebiet Hotel geregelt werden, für die östliche Wohnbebauung bietet sich ein Allgemeines Wohngebiet an.

Wichtig ist es darüber hinaus das Maß der Nutzung sowie die Höhenentwicklung festzulegen.

Beschluss:

Empfehlung an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 112 für den Bereich der Grundstücke 355, 355/2, 355/4, 355/5, 1090, 1091, 1092, 355/7, 355/6, 355/9, 1096 Gemarkung Karlsfeld

Das weitere Verfahren wird gem. § 2 Nr. 8 der Geschäftsordnung auf den Bauausschuss übertragen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 6102.2

Bau- und Werkausschuss
26. April 2017
Nr. 059/2017
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 112, für den Bereich östlich der Münchner Straße, nördlich der Grünlandstraße Fl.Nrn. 355, 355/2, 355/4, 355/5, 1090, 1091, 1092, 355/7, 355/6, 355/9, 1096 Gemarkung Karlsfeld SO Hotel und WA Empfehlung an den Gemeinderat

Sachverhalt:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 112 für den Bereich östlich der Münchner Straße, nördlich der Grünlandstraße Fl.Nrn. 355, 355/2, 355/4, 355/5, 1090, 1091, 1092, 355/7, 355/6, 355/9, 1096 Gemarkung Karlsfeld
Hier soll ein Sondergebiet Hotel, sowie ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden mit Regelungen zum Maß der Nutzung und der Höhenentwicklung.

Im Planbereich liegt ein Antrag auf Vorbescheid für das Grundstück Fl.Nr. 355/2 vor.

Zur Sicherung der Planung ist es daher erforderlich, für die betroffenen Grundstücke und Grundstücksteilflächen entsprechend dem beigefügten Lageplan eine Veränderungssperre zu erlassen

Beschluss:

Empfehlung an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat beschließt eine Veränderungssperre für die Grundstücke für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 112, östlich der Münchner Straße, nördlich der Grünlandstraße Fl.Nrn. 355, 355/2, 355/4, 355/5, 1090, 1091, 1092, 355/7, 355/6, 355/9, 1096 Gemarkung Karlsfeld entsprechend beigefügtem Lageplan als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 6102.2

Bau- und Werkausschuss
26. April 2017
Nr. 060/2017
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 355/2 und 1090, Gemarkung Karlsfeld, Grünlandstraße 3

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 Abs. 1 BauGB.

Das Grundstück ist im vorderen Bereich bebaut. Anstelle des Bestands soll eine Wohnanlage entstehen bestehend aus zwei Hauptgebäuden verbunden mit einem Zwischenbau:

- **Vordergebäude/Haus 2:** Grundfläche 20,99 m bzw. 18,37 m (2. OG) bzw. 15,74 m (3. OG) auf 12,00 m bzw. 9,50 m (3. OG), II - IV Vollgeschosse, Wandhöhen 6,85 m / 9,68 m / 12,10 m, Flachdach bzw. Dachterrassen.
- **Zwischenbau:** Grundfläche (keine Angabe), II Vollgeschosse, Wandhöhen 6,75 m, Dachterrassen.
- **Rückgebäude/Haus 1:** Grundfläche 22,37 m bzw. 18,17 m (2. OG) bzw. 17,12 m (3. OG) auf 12,00 m bzw. 9,00 m (3. OG), II – IV Vollgeschosse, Wandhöhen 6,85 m / 9,68 m / 12,10 m, Flachdach bzw. Dachterrassen.

Die Stellplätze sollen in einer Tiefgarage (17) sowie oberirdisch als offene Stellplätze (7) untergebracht werden.

Hinweis: Im Lageplan/Grundriss sind Haus 1 und 2 vertauscht!

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „allgemeinen Wohngebiet“ WA (§ 4 BauNVO).

Mit dem Antrag auf Vorbescheid ist folgende Fragestellung auf bauplanungsrechtliche Zulässigkeit verbunden:

- Zu Haus 1:
 - 1.1 Ist das Gebäude wie dargestellt und beschrieben in Größe (Länge und Breite) zulässig?
 - 1.2 Ist das Gebäude in der dargestellten und beschriebenen Höhe zulässig?
- Zu Haus 2:
 - 2.1 Ist das Gebäude, wie dargestellt und beschrieben in Größe (Länge und Breite) zulässig?
 - 2.2 Ist das Gebäude in der dargestellten und beschriebenen Höhe zulässig?
- Verbindungsbau:
 - 3.1 Ist der Verbindungsbau E+1+Dachterrasse (WH 6,75) wie dargestellt und beschrieben zulässig?

Das Vorhaben fügt sich insgesamt nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

– Tiefgarage:

4.1 Ist die Tiefgaragenzufahrt wie dargestellt zulässig?

Die Tiefgaragenzufahrt ist wie dargestellt zulässig, im Übrigen wird auf Art. 6 Abs. 9 BayBO verwiesen.

4.2 Ist das Tiefgaragengebäude (WH 3,00 m) wie dargestellt zulässig?

Das Tiefgaragengebäude ist wie dargestellt zulässig, im Übrigen wird auf Art. 6 Abs. 9 BayBO sowie die GaStellV verwiesen.

4.3 Ist die Tiefgaragengröße wie dargestellt zulässig?

Die Tiefgaragengröße ist wie dargestellt möglich, im Übrigen ist die gemeindliche Stellplatzsatzung einzuhalten.

– Stellplätze:

5.1 Sind die Stellplätze wie dargestellt zulässig?

Die Stellplätze sind wie dargestellt möglich, im Übrigen wird auf Art. 6 Abs. 9 BayBO verwiesen. Im Weiteren ist die gemeindliche Stellplatzsatzung einzuhalten.

– Zufahrt:

6.1 Ist die westliche Zufahrt wie dargestellt zulässig?

Die westliche Zufahrt ist wie dargestellt möglich; sie sollte aber nach Möglichkeit optimiert werden, um Versiegelung zu reduzieren / vermeiden.

– Spielen/Fahrräder:

7.1 Sind die vorgesehenen Flächen für Spielplatz und Fahrrad/Müllhaus zulässig?

Die vorgesehenen Flächen für Spielplatz und Fahrrad/Müllhaus sind möglich, im Übrigen wird auf Art. 7 Abs. 2 BayBO verwiesen. Im Weiteren ist die gemeindliche Stellplatzsatzung einzuhalten.

Auf den Sachvortrag bzw. die Beschlussfassung zu den vorangegangenen Tagesordnungspunkten wird verwiesen.

Beschluss:

Die Gemeinde beantragt das Vorhaben gem. § 15 Abs. 1 BauGB zurückzustellen, da sie beabsichtigt, diesen Bereich städtebaulich zu überplanen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 6024.11