

NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 11

Sitzung am: Mittwoch, 5. Dezember 2012

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 21:20 Uhr

Tagesordnung

1. Genehmigung der Bau- und Werkausschusssitzung vom 24.10.2012
2. Beteiligung am interkommunalen Biodiversitätsprojekt zum Erhalt und zur Förderung der heimischen Tier- und Pflanzenarten im Dachauer Moos
3. Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung einer Doppelhaushälfte um den Anbau einer Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.-Nr. 885/105, Gemarkung Karlsfeld, Fliederstraße 16
4. Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch Bestandsgebäude und Neubau von 3 Reihenhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1076/2, Gemarkung Karlsfeld, Föhrenweg 28
5. Änderung zum Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch und Neubau von 2 Einfamilienhäusern im vorhandenen Bauraum nebst 4 Garagen entsprechend dem nicht genehmigten Baulinienplan auf dem Grundstück Fl.-Nr. 792/8, Gemarkung Karlsfeld, Fasanenstraße 68
6. Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch und Neubau von 3 Einfamilienhäuser als Dreispänner mit 3 Garagen entsprechend dem nicht genehmigten Baulinienplan auf dem Grundstück Fl.-Nr. 792/8, Gemarkung Karlsfeld, Fasanenstraße 68
7. Bebauungsplan Nr. 85 „Am Burgfrieden / Ottostraße“
 - Behandlung der während des Verfahrens nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
 - Billigungsbeschluss
8. 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82, Karlsfeld West - ehemaliges Bayernwerkgelände, Teilbereich Ost / Sondergebiet
 - Behandlung der während des Verfahrens nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
 - Billigungsbeschluss
9. Bebauungsplan Nr. 2044 der LH München für den Bereich Gerberau (südl.), Bauschingerstr. (westl.), Otto-Warburg-Str. und zum Schwabenbächl (nördl.), Mannertsr. (östl.);
Stellungnahme als Nachbargemeinde
10. Bekanntgaben und Anfragen

Bau- und Werkausschuss
5. Dezember 2012
Nr. 113/2012
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Bau- und Werkausschusssitzung vom 24.10.2012

Beschluss:

Die Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom 24.10.2012 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 0242.211

Bau- und Werkausschuss
5. Dezember 2012
Nr. 114/2012
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Beteiligung am interkommunalen Biodiversitätsprojekt zum Erhalt und zur Förderung der heimischen Tier- und Pflanzenarten im Dachauer Moos

Sachverhalt:

Das Dachauer Moos ist eines der größten ehemaligen Niedermoore im Naturraum Münchner Ebene, von dem heute nur noch ca. 0,1 % Restfläche vorhanden ist. Es wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt, dennoch werden bedeutende Vorkommen von Arten der Roten Liste nachgewiesen: z.B. Helm-Azurjungfer, Sibirische Schwertlilie, Gefärbtes Laichkraut u.v.m.

Zur Erhaltung, Förderung und Sicherung der biologischen Vielfalt im Bereich des Dachauer Moores haben der Landschaftspflegeverband Dachau e.V., der Verein Dachauer Moos e.V., der Bund Naturschutz sowie die Regierung von Oberbayern u.a. mit finanzieller Unterstützung des Bayerischen Naturschutzfonds (Glücksspirale) in den letzten Jahren bereits diverse Kartierungen, Artenschutzprogramme, Gutachten und Maßnahmen im Dachauer Moos durchgeführt.

Auf der Grundlage dieser Daten, Erhebungen und bisherigen Umsetzungserfolgen soll ein weiterführendes interkommunales Naturschutzprojekt unter dem Titel „Neues Leben im Dachauer Moos – ein Projekt zum Schutz seltener Tiere und Pflanzen der Mooslandschaft“ durchgeführt werden.

Ziel des Projekts sollte die Sicherung der Arten- und Lebensraumvielfalt im Dachauer Moos sowie die Erhaltung, Optimierung und Entwicklung charakteristischer und naturnaher Fließgewässer sein. Hierbei soll in der Bevölkerung auch das Bewusstsein für die Notwendigkeit des Erhalts der Artenvielfalt gestärkt werden. Zur Umsetzung dieses Projekts sollen Fördermittel beim Bayerischen Naturschutzfonds beantragt werden.

Mit einem interkommunalen Naturschutzprojekt könnte das verbliebene Naturerbe des Dachauer Moores gebietsübergreifend auch für die Zukunft gesichert und Synergieeffekte genutzt werden, beispielsweise bei der umfangreichen Erstellung des Förderantrages an den Bayerischen Naturschutzfonds oder bei der Projektbetreuung bei Maßnahmen vor Ort.

Das Projekt ist Teil der Bayerischen Biodiversitätsstrategie, die auf einen Kabinettsbeschluss der Staatsregierung zurückgeht.

Voraussetzung für die Förderung durch den Bayerischen Naturschutzfonds ist die Bildung einer gemeinsamen Trägergemeinschaft, in der die organisatorischen Erfordernisse vertraglich festgelegt werden. Zur Ausarbeitung einer entsprechenden Kooperationsvereinbarung sowie zur Ausarbeitung eines Antrags an den Bayerischen Naturschutzfonds tagte bereits mehrmals ein Arbeitskreis bestehend aus Regierung von Oberbayern, Büro PAN (welches von StMUG den Auftrag hat, Projektträger, Behörden und Verbände bei der Umsetzung größerer Naturschutzprojekte in Bayern zu unterstützen), Landschaftspflegeverband Dachau, Verein Dachauer Moos, LH München, Stadt Dachau,

Gemeinde Karlsfeld sowie den Unteren Naturschutzbehörden des Landkreises Dachau und München.

Im Rahmen des Arbeitskreises wurde bereits ein Projektumgriff festgelegt, der sich von Dachau und Karlsfeld im Westen bis etwa Unter- bzw. Oberschleißheim im Osten erstreckt. Nach Norden bildet die Amperaue, nach Süden die Allacher Lohe die Projektgrenze.

Weiteres Vorgehen:

Zur Bildung einer Trägerschaft ist von den Projektbeteiligten eine Kooperationsvereinbarung zu unterschreiben. Voraussichtliche Projektbeteiligte sind: Verein Dachauer Moos, Landschaftspflegeverband Dachau e.V., Bund Naturschutz e.V., Gemeinde Karlsfeld, Stadt Dachau, LH München.

Die Trärgemeinschaft wird zunächst auf 5 Jahre gebildet. Das Recht eines jeden Beteiligten zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein außerordentliches Kündigungsrecht besteht insbesondere dann, wenn dem Projektantrag gar nicht oder in wesentlichen Punkten nicht entsprochen wird.

Die Geschäftsführung der Trärgemeinschaft wird vom Verein Dachauer Moos e.V. und Landschaftspflegeverband e.V., durchgeführt.

Die Kooperationsvereinbarung wurde bereits juristisch sowohl von der LH München als auch der Stadt Dachau eingehend überprüft. Aus juristischer Sicht ist diese Kooperationsvereinbarung der Gründung einer Gesellschaft nach BGB (Bürgerliches Gesetzbuch, §§ 705ff) gleichzusetzen, die eine unbegrenzte Haftung der einzelnen Gesellschafter untereinander mit sich bringt. Auch wenn die Trägervereinbarung einen öffentlichen Zweck verfolgt, ist die Haftung nicht begrenzt. Nach Art. 93 Abs. 1 Nr. 3 der Gemeindeverordnung ist Kommunen die Gründung oder das Beitreten in eine solche BGB-Gesellschaft untersagt. Andere vertragliche Konstruktionen mit beschränkter Haftung sind jedoch in der Praxis für ein Naturschutzprojekt wenig praktikabel, so dass vergleichbare Naturschutzprojekte in der Vergangenheit eine Befreiung vom Erfordernis der Haftungsbegrenzung bei der zuständigen Stelle beantragt hatten.

Ein wichtiger Bestandteil des Projekts sollen Flächenankäufe und deren naturschutzfachliche Aufwertung sein. Der Fördersatz des Bayerischen Naturschutzfonds beträgt für von Kommunen durchgeführten Flächenankäufen 75%, beim Einsatz von Ersatzgeldern, wie geplant, 90%. Ersatzgelder sind die beim Bayerischen Naturschutzfonds verwalteten Gelder der Unteren Naturschutzbehörden, welche aus Eingriffen in Natur und Landschaft resultieren. Durch die bereits zugesagten Ersatzgelder ist eine Förderung bei Flächenkäufen von 90 % nach positivem Antragsbescheid durch den Bayerischen Naturschutzfonds zu erwarten.

Der Ankauf von Flächen im Rahmen des Projekts wird jeweils von den zuständigen Beteiligten eigenständig durchgeführt. Der Gemeinde Karlsfeld wurde ein Grundstück an der Würm in der Rothschaige angeboten. Die Fläche wurde im Arbeitskreis als für das Projekt geeignet angesehen, da durch geeignete Maßnahmen der Gewässerzustand an der Würm verbessert werden kann. Der Mittelbedarf für den vorgesehenen Flächenankauf beträgt 45.000.- € (10% Eigenanteil: 4.500 €). Eine Vorfinanzierung ist jedoch notwendig.

Beschluss:

Die Gemeinde Karlsfeld beteiligt sich an der Trägergemeinschaft „Biodiversitätsprojekt Dachauer Moos“. Die Verwaltung wird beauftragt, die hierfür notwendige Befreiung vom Erfordernis der Haftungsbegrenzung beim Landratsamt Dachau zu beantragen.

Für einen Flächenankauf im Rahmen dieses Projekts wird ein Betrag von 45.000 € in den Haushalt 2013 eingestellt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 1734.3

Bau- und Werkausschuss
5. Dezember 2012
Nr. 115/2012
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung einer Doppelhaushälfte um den Anbau einer Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.-Nr. 885/105, Gemarkung Karlsfeld, Fliederstraße 16

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Bereich des rechtsgültigen einfachen Bebauungsplanes Nr. 1 a - Baulinienplan Nord. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 BauGB und § 34 BauGB.

Das Grundstück ist derzeit mit einer Doppelhaushälfte bebaut.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll die Erweiterung um eine Wohneinheit abgeklärt werden.

Der leicht versetzte (> Abstandsflächenthematik) Erweiterungsbau (E + I) hat eine Grundfläche von ca. 6,60 m auf 9,00 m; insgesamt ergibt sich dann ein neuer Baukörper mit dem Maßen ca. 19,80 m auf 9,00 m (inkl. 2. Doppelhaushälfte). Die insgesamt notwendigen Stellplätze werden oberirdisch in 2 Garagen und auf 2 offenen Stellplätzen auf dem Grundstück nachgewiesen. Aussagen zu Wand- und Firsthöhen werden nicht getroffen.

Die festgesetzte westliche Baulinie wird durch den Erweiterungsbau auf 9,00 m Länge um ca. 3,20 m überschritten. Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird erforderlich.

Der neu entstehende Baukörper fügt sich hinsichtlich der überbauten Grundfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Bezüglich der Wand- und Firsthöhen wird davon ausgegangen, dass max. die Höhen des Bestandes aufgenommen werden.

Durch die Überschreitung der Baulinie werden zwar die Grundzüge der Planung berührt, die Abweichung vom Bebauungsplan wäre aber städtebaulich vertretbar, zumal max. nur 3 Grundstücke die gleiche Situation aufweisen und zum anderen der neue Baukörper insgesamt der Größe des Bauraumes (20,00 m auf 17,50 m) entspricht (nur um ca. 3,20 m versetzt) sowie ggf. die östlichen Doppelhaushälften nur geringe Entwicklungsmöglichkeiten (> Abstandsflächen!!) aufweisen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung einer Doppelhaushälfte um den Anbau einer Wohneinheit und zur Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 1a - Überschreitung der westlichen Baulinie um ca. 3,20 m - wird erteilt.

Die Wand- und Firsthöhen dürfen max. den Bestand aufnehmen.

Die gemeindliche Gauben- und Stellplatzsatzung ist einzuhalten.

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6024.11

Bau- und Werkausschuss
5. Dezember 2012
Nr. 116/2012
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch Bestandsgebäude und Neubau von 3 Reihenhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1076/2, Gemarkung Karlsfeld, Föhrenweg 28

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB.

Das Grundstück ist derzeit bebaut. Anstelle des Bestandes sollen 3 Reihenhäusern errichtet werden. Der Dreispänner (E +I) hat eine Hauptgrundfläche von 12,00 m auf 21,00 m und eine Wand- / Firsthöhe von bis zu 5,50 m / 6,80 m sowie ein höhenmäßig versetztes Satteldach mit 12 ° Dachneigung. Ein Reihenhaus ist wegen der Abstandsflächenthematik um ca. 4,30 m versetzt. Die Stellplätze werden oberirdisch als offene Stellplätze und in Garagen / Carports nachgewiesen.

Der Umgebungsbereich ist eher einheitlich geprägt. Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich der Grundfläche, die überbaut werden soll, nicht in die nähere Umgebung ein. Das gemeindliche Einvernehmen kann daher nicht erteilt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch Bestandsgebäude und Neubau von 3 Einfamilienhäusern wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6024.11

Bau- und Werkausschuss
5. Dezember 2012
Nr. 117/2012
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Änderung zum Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch und Neubau von 2 Einfamilienhäusern im vorhandenen Bauraum nebst 4 Garagen entsprechend dem nicht genehmigten Baulinienplan auf dem Grundstück Fl.-Nr. 792/8, Gemarkung Karlsfeld, Fasanenstraße 68

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid sollte abgeklärt werden, ob sich die Bebauung gemäß Lageplan gemäß § 34 BauGB in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Der Bau- und Werkausschuss hat sich in seiner Sitzung am 10.10.2012 ausführlich mit dem Bauvorhaben befasst und einstimmig hierzu das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt, zumal auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht vorliegen und um auch eine Präzedenzwirkung zu vermeiden.

Zwischenzeitlich wurde ein geänderter Plan eingereicht.

Abweichend zur ursprünglichen Planung sind die Hauptgebäude nicht mehr mit Nebenanlagen bzw. – räumen / Garagen verbunden und es wurde auf das nördliche Garagengebäude verzichtet, so dass nun mehr keine zusammenhängende Bebauung von Nord nach Süd mit knapp 40 m Länge gebildet wird.

Die Einfamilienhäuser (E +1) selbst wurden verkleinert und haben nun eine Grundfläche von 8,00 m auf **12,00 m** (+ eingeschossiger Anbau **3,00 m** auf 6,00 m) bzw. **7,50 m** auf 10,00 m und jeweils eine Wand- / Firsthöhe von 6,00 m / 7,50 m sowie ein Satteldach mit 20 °.

Durch die Verkleinerung der Gebäude wurde der Abstand zwischen den beiden Hauptbaukörpern vergrößert, wobei insgesamt die Ausdehnung der Bebauung in Nord- und Südrichtung beibehalten wurde. Problematisch wird seitens des Landratsamtes weiterhin die Nicht-Einhaltung der Abstandsflächen zwischen den Gebäuden betrachtet.

Auf dem Grundstück werden nun **drei** Stellplätze in Garagen sowie **ein offener Stellplatz** nachgewiesen.

Hinsichtlich des **Maßes der baulichen Nutzung** und der **Bauweise** fügen sich die Baukörper wie zuvor in die nähere Umgebung ein.

Positiv zu sehen ist auch, dass die ursprünglich zusammenhängende Bebauung auf einer Länge von ca. 40 m aufgelöst wurde durch Verzicht auf Garagen bzw. Zwischenbauten.

Das Thema der **Grundstücksfläche**, die überbaut werden soll, bleibt aber als Hauptproblem weiterhin bestehen; das Vorhaben fügt sich nicht in die Umgebung ein.

Für den Bereich Fasanenstraße gibt es zwar einen Entwurf für einen Baulinienplan (Stand 06.03.2002). Da dieser aber keine Rechtskraft besitzt, sind daher die fiktiven / faktischen (= tatsächlich vor Ort durch die Hauptbaukörper gebildeten / vorderen und hinteren) Baulinien entscheidend bzw. heranzuziehen. Diese bilden einen Bauraum mit einer Tiefe von ca. 20,00 m, der sich quer über das ganze Grundstück erstreckt. In diesem kann die Bebauung untergebracht werden.

Das Vorhaben überschreitet aber in erheblichem Maße die fiktiven Baulinien - im Norden um ca. 4,50 m und im Süden um ca. 2,00 m.

Des Weiteren sind die Grundstücke in der näheren Umgebung jeweils nur mit einem Hauptbaukörper in unterschiedlicher Ausprägung (Ein-, Zwei-, Mehrfamilien-, Reihenhäuser) bebaut. Im weiteren Umfeld gibt es nur ein Grundstück, was eine Bebauung mit 2. Reihe aufweist, wobei dies nicht als Bezugsfall herangezogen werden kann (> Einzelfall/Ausreißer, außerhalb des Einfügebereiches).

Trotz der zum Teil an sich positiven Änderungen gibt es in der Gesamtbetrachtung keine weiteren bzw. neuen Erkenntnisse, die zu einer anderen Bewertung führen könnten. Die Präcedenzwirkung des Bauvorhabens für den nördlichen Bereich der Fasanenstraße bleibt weiterhin bestehen, da es in diesem Bereich eine bislang nicht vorhandene bzw. aber auch beabsichtigte bauliche Entwicklung auslösen wird; das Thema der Ausweitung der tatsächlichen überbaubaren Flächen auf eine Tiefe von ca. 26,50 m (durch Überschreitung der faktisch vorhandenen Baulinien) sowie die Entstehung einer zweireihigen Bebauung (2 Baukörper anstelle eines Einzelgebäudes, atypischer Fall) bleibt auch mit der Änderung weiterhin bestehen. Innerhalb der vorhandenen Baulinien existieren bereits große Baumassen als Bezugsfälle (z. B. der 5-Spänner), die bei Ausweitung der überbaubaren Flächen die Baudichte erheblich erhöhen und damit auch das Verkehrsaufkommen.

Grundsätzlich gilt: die gemeindliche Stellplatzsatzung ist einzuhalten (auf Grund des Bauvolumens werden insgesamt 5 (3 + 2) Stellplätze erforderlich).

Ein Freiflächengestaltungsplan ist mit dem Bauantrag einzureichen.

Die Abstandsflächenthematik ist nicht Gegenstand der gemeindlichen Stellungnahme.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Änderung zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 2 Einfamilienhäusern nebst 4 Garagen wird erteilt.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist einzuhalten.

Ein Freiflächengestaltungsplan ist mit dem Bauantrag einzureichen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	3

EAPL.-Nr. 6024.11

Bau- und Werkausschuss
5. Dezember 2012
Nr. 118/2012
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch und Neubau von 3 Einfamilienhäuser als Dreispänner mit 3 Garagen entsprechend dem nicht genehmigten Baulinienplan auf dem Grundstück Fl.-Nr. 792/8, Gemarkung Karlsfeld, Fasanenstraße 68

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid sollte abgeklärt werden, ob sich die Bebauung gemäß Lageplan gemäß § 34 BauGB in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Anstelle des Bestandes sollen drei Einfamilienhäuser als Dreispänner mit drei Garagen errichtet werden. Die Einfamilienhäuser (E +1) haben je die Maße von ca. 8,00 m auf 10,00 m (wobei das nördlichste von der Ausformung leicht abweicht, aber bei ähnlicher Grundfläche) und jeweils eine Wand- / Firsthöhe von 6,00 m / 10,00 m sowie ein Satteldach mit ca. 45 °. Auf dem Grundstück sind drei Stellplätze in Garagen nachgewiesen.

Bezogen auf das **Maß der baulichen Nutzung** und der **Bauweise** fügt sich die Bebauung in die nähere Umgebung ein, wobei die Firsthöhe als grenzwertig anzusehen ist.

Das Thema der **Grundstücksfläche**, die überbaut werden soll, bleibt hier ebenfalls als Hauptproblem bestehen; das Vorhaben fügt sich nicht in die Umgebung ein. Für den Bereich Fasanenstraße gibt es zwar einen Entwurf für einen Baulinienplan (Stand 06.03.2002). Da dieser aber keine Rechtskraft besitzt, sind daher die fiktiven / faktischen (= tatsächlich vor Ort durch die Hauptbaukörper gebildeten / vorderen und hinteren) Baulinien entscheidend bzw. heranzuziehen. Diese bilden einen Bauraum mit einer Tiefe von ca. 20,00 m, der sich quer über das ganze Grundstück erstreckt. In diesem kann die Bebauung untergebracht werden.

Das Vorhaben überschreitet aber in erheblichem Maße die fiktiven Baulinien - im Norden um ca. 2,50 m und im Süden um ca. 2,00 m.

Auch von diesem Bauvorhaben geht eine Präcedenzwirkung für den nördlichen Bereich der Fasanenstraße aus, da es in diesem Bereich eine bislang nicht vorhandene bzw. aber auch beabsichtigte bauliche Entwicklung auslösen wird durch die Ausweitung der tatsächlichen überbaubaren Flächen auf eine Tiefe von ca. 24,50 m (durch Überschreitung der faktisch vorhandenen Baulinien). Innerhalb der vorhandenen Baulinien existieren bereits große Baumassen als Bezugswerte (z. B. der 5-Spänner), die bei Ausweitung der überbaubaren Flächen die Baudichte erheblich erhöhen und damit auch das Verkehrsaufkommen.

Grundsätzlich gilt: die gemeindliche Stellplatzsatzung ist einzuhalten (auf Grund des Bauvolumens werden insgesamt 6 (2+2+2) Stellplätze erforderlich).
Ein Freiflächengestaltungsplan ist mit dem Bauantrag einzureichen.

Die Abstandsflächenthematik ist nicht Gegenstand der gemeindlichen Stellungnahme.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 3 Einfamilienhäusern als Dreispänner mit 3 Garagen wird erteilt.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist einzuhalten.

Ein Freiflächengestaltungsplan ist mit dem Bauantrag einzureichen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	3

EAPL.-Nr. 6024.11

Bau- und Werkausschuss
5. Dezember 2012
Nr. 119/2012
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Bebauungsplan Nr. 85 "Am Burgfrieden / Ottostraße"

- **Behandlung der während des Verfahrens nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Bau GB vorgebrachten Stellungnahmen**
- **Billigungsbeschluss**

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 27.01. bis 27.02.2012 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 07.09. bis 08.10.2012 durchgeführt.

Anregungen haben vorgebracht:

- Regierung von Oberbayern, Schr. v. 12.09.2012
- Landratsamt Dachau, Fachbereich Umweltrecht, Schr. v. 25.09.2012
- Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz, Schr. v. 24.09.2012
- Vermessungsamt Dachau, Schr. v. 12.10.2012
- DB Energie GmbH, Bahnstromleitungen, Schr. v. 02.10.2012
- Gemeinde Karlsfeld, Verwaltung, Schr. v. 26.09.2012
- Bürger, Karlsfeld, Schr. v. 08.10.2012
- Architekten für Firma, Karlsfeld, Schr. v. 22.09.2012
- Ansässige Firma, Karlsfeld, Schr. v. 05.10.2012
- Kanzlei Messerschmidt – Dr. Niedermeier und Partner für Grundstückseigentümer, Karlsfeld, Schr. v. 02.10.2012

Keine Anregungen haben vorgebracht:

- Landeshauptstadt München, Schr. v. 21.09.2012
- IHK für München und Oberbayern, Schr. v. 04.10.2012
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schr. v. 18.09.2012
- HABE Handelsverband Bayern, Der Einzelhandel, Schr. v. 05.10.2012
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schr. v. 10.09.2012
- E.ON Netz AG, Netzcenter Unterschleißheim, Schr. v. 25.09.2012
- E.ON Netz GmbH, Schr. v. 04.09.2012
- Kabel Deutschland Service GmbH, Schr. v. 17.09.2012

Nicht geäußert haben sich:

- Regionaler Planungsverband
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Landratsamt Dachau, Fachbereich Planerische Belange
- Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange
- Landratsamt Dachau, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Dachau, Fachbereich Untere Denkmalschutzbehörde
- Landratsamt Dachau, Fachbereich Kreiseinrichtungen
- Landratsamt Dachau, Fachbereich Geoinformation
- Wasserwirtschaftsamt München
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstentfeldbruck
- Staatliches Bauamt Freising
- Stadt Dachau
- Gemeinde Oberschleißheim
- Gemeinde Bergkirchen
- Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
- Deutscher Gewerbeverband
- Bayerischer Bauernverband
- DB Services Immobilien GmbH
- Autobahndirektion Südbayern
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Kreisbrandrat im Landkreis Dachau
- Freiwillige Feuerwehr Karlsfeld
- Erzbischöfliches Ordinariat

1. Regierung von Oberbayern als Höhere Landesplanungsbehörde, Schr. v. 12.09.2012

Zu dem Vorhaben wurde bereits mit Schreiben vom 09.02.2012 Stellung genommen und keine grundlegenden Bedenken geäußert. Die Planungen stehen weiterhin den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Auch wenn keine weitergehenden Festlegungen hinsichtlich besonders energieeffizienter Bauweisen bzw. zur verstärkten Nutzung regenerativer Energien getroffen werden sollen, ist zumindest zu begrüßen, dass laut Billigungsbeschluss im Rahmen der Bauberatung und im Bauvollzug darauf hingewirkt werden und ggf. ein Anschluss an das kommunale Wärmenetz erfolgen soll.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Raumplanerische Bedenken hinsichtlich der gemeindlichen Planungsabsicht bestehen auch weiterhin nicht, so dass aufgrund der Stellungnahme keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung veranlasst sind.

Abstimmungsergebnis:

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

2. Landratsamt Dachau, Fachbereich Umweltrecht, Schr. v. 25.09.2012

Der Würmkanal ist auf Höhe des Plangebietes in der Gewässerkulisse 2011 des Landesamtes für Umwelt als Risikogebiet Hochwasser (§§ 73 Abs. 1, 76 Abs. 2 WHG) dargestellt. Es wird deshalb empfohlen, das WWA München zum Belang Hochwasserschutz nochmals zu beteiligen.

Beschluss:

Das WWA München wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB nochmals gehört, eine schriftliche Stellungnahme wurde von der Fachbehörde jedoch nicht abgegeben. Insoweit liegt nur die schriftliche Stellungnahme mit Datum vom 22.02.2012 vor. Darin wurde folgender Sachverhalt mitgeteilt:

„Der normale Wasserspiegel im Würmkanal liegt bereits auf bzw. teilweise sogar über der Geländehöhe im Planungsgebiet. Bei Hochwasser oder Eisgang kann der Wasserspiegel in Abhängigkeit von den Verteidigungsmaßnahmen in Karlsfeld westlich der Bahn und den Abflussverhältnissen der alten Würm bis nahe der Dammkrone ansteigen. In Teilbereichen können auch Verteidigungsmaßnahmen am Würmkanal mit Sandsäcken erforderlich werden. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist das Planungsgebiet jedoch nicht als Überschwemmungsgebiet nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder Rückhaltefläche nach § 77 WHG einzustufen.“

Gemäß der Beschlussfassung zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurden die vorgetragenen Sachverhalte zur Klarstellung in der Begründung mit Umweltbericht ergänzt. Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

Abstimmungsergebnis:

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

3. Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz, Schr. v. 02.03.2012

In Ziffer 8.1 der Festsetzungen sind die einzuhaltenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel genannt. Nicht in den Festsetzungen enthalten ist der erforderliche Nachweis der Einhaltung dieser immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel in Form eines schalltechnischen Gutachtens. Ebenso nicht enthalten ist das hierzu anzuwendende Berechnungsverfahren.

Da erst durch die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens unter Anwendung der richtigen Berechnungsvorschriften die Einhaltung der Festsetzung in Ziffer 8.1 nachgewiesen werden kann, ist aus fachlicher Sicht der in Ziffer 2.19 der Hinweise aufgeführte Text in die Festsetzung mit aufzunehmen.

Beschluss:

Die getroffene Festsetzung von flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegeln dient dazu, ein verträgliches Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen zu erreichen. Der BayVGH hat für das IFSP (= immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel) -Verfahren in seinem Urteil vom 25.10.2000 verlangt, dass sich aus dem Festsetzungstext selbst oder der Begründung ergeben muss, nach welcher Berechnungsmethode die Schallausbreitung ermittelt werden soll. Die

Berechnungsmethode wurde im Hinweis C 2.19 genannt. Da die bestimmte Nennung der Berechnungsmethode aber ein unverzichtbares Gebot der Normklarheit (Bestimmtheitsgebot) ist, wird der Empfehlung der Fachbehörde gefolgt und die Festsetzung Ziffer B 8.1 folgendermaßen ergänzt:

“... Es sind nur Anlagen zulässig, deren Geräuschimmissionen die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) weder tags noch nachts überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift der TA Lärm (technische Anleitung zum Schutz vor Lärm) vom 26.08.1998, nach der nachzuweisen ist, dass die Immissionsrichtwertanteile (IRWA) an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten werden. Die Immissionsrichtwertanteile ergeben sich aus den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) unter Anwendung der VDI-Richtlinie 2714 „Schallausbreitung im Freien“ vom Januar 1998 und der VDI-Richtlinie 2720 „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“ vom März 1997 mit einer Quellhöhe von 2 m über Gelände und bei ungehinderter Schallausbreitung der Emissionsflächen.“

Der gleichlautende Inhalt des Hinweises Ziffer C 2.19 wird gestrichen.

Für die Festsetzung einer Verpflichtung zur Erstellung und Vorlage von Gutachten besteht hingegen keine gesetzliche Ermächtigungsgrundlage. Vielmehr hat der VGH München mit Beschluss vom 08.07.2004 bereits festgestellt, dass es unzulässig ist eine solche Regelung in eine Satzung mit aufzunehmen. Stattdessen wird der bisherige Hinweis Ziffer C 2.19 folgendermaßen neu formuliert:

„Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf der Basis der Ermächtigung der BauVorlV abzustimmen.“

Weitere Änderungen erfolgen nicht.

Abstimmungsergebnis:

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

4. Vermessungsamt Dachau, Schr. v. 12.10.2012

Möglicherweise könnte die Umsetzung des Bebauungsplanes durch eine Umlegung nach § 45 ff BauGB erleichtert und beschleunigt werden. Falls die Gemeinde die Durchführung eines Umlegungsverfahrens in Erwägung zieht, informieren wir Sie gerne.

Wir empfehlen möglichst frühzeitig, am besten vor der Neuaufteilung der Grundstücke, die Straßennamen und Hausnummern zu vergeben. Diese Vorgehensweise gewährt einen schnellen und effizienten Ablauf bei der Fortführung des Katasters und des Grundbuchs.

Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstücksgrenzen an Gewässern durch Veränderungen des Wasserlaufes auch Veränderungen unterliegen können – Bayerisches Wassergesetz (BayWG). Dies sollte bei der Detailplanung des Bereichs bedacht werden.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Boden ordnende Maßnahmen sind in der Folge des Bebauungsplans nicht vorgesehen. Auch die sonstigen in der Stellungnahme vorgetragenen Sachverhalte berühren keine Belange des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen insoweit nicht.

Abstimmungsergebnis:

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

5. DB Energie GmbH, Bahnstromleitungen Schr. v. 02.10.2012

5.1 Innerhalb des Verfahrensgebietes verläuft die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen von 2 x 30 m bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet werden muss. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse. Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken (wie z.B. Gebäude, Wege, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Lärmschutz-, Bewässerungs- und Werbeanlagen usw.) gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen deshalb durch den jeweiligen Grundeigentümer der DB Energie zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben über NN-Höhen (z.B. für Fahrbahnoberkanten, Geländeoberkanten, Endwuchshöhen usw.) zwingend erforderlich.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromfernleitung Nr. 520, Karlsfeld – München-Ost ist mit ihrem Schutzstreifen von 2 x 30 m im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Die darüber hinaus vorgetragenen Sachverhalte sind bereits in Hinweis Ziffer C 2.3 erwähnt. Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

Abstimmungsergebnis:

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

5.2 Für Gebäude, die innerhalb des im Geltungsbereich des Bebauungsplans gültigen Gefährdungsbereichs von 2 x 19,5 m (bezogen auf die Leitungsachse) liegen, gelten maximale Bauhöhen ü. NN (einschließlich aller Aufbauten, wie Kamine, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen usw.). Die im Bebauungsplan angegebene Höhenkote für den Bereich zwischen Längenstation 110 bis 155 m stimmt nicht mit der angegebenen Höhenkote überein und muss deshalb korrigiert werden. Die in den Festsetzungen unter Ziffer 3.2.3 festgelegten Bauhöhen im o.g. Gefährdungsbereich gelten für Gebäude inkl. aller An- und Aufbauten ohne Ausnahme.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die in der Planzeichnung angegebene Höhenkote für den Bereich zwischen Längenstation 110 bis 115 m von 5497,5

wird in 497,5 korrigiert. Ebenso wird die Festsetzung Ziffer B 3.2.3 folgendermaßen neu gefasst:

„Für Gebäude im GE 1, die innerhalb des Gefährdungsbereichs von 2 x 19,5 m bezogen auf die Leitungsachse der Bahnstromfernleitung Nr. 520 liegen, gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximale Bauhöhen (Angaben ü. NN) einschließlich aller Aufbauten, wie Kamine, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen usw., z.B. H 500,0.“

Der Bebauungsplan wird entsprechend geändert.

Abstimmungsergebnis:

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

5.3 Für Bauwerke innerhalb des o.g. Gefährdungsbereichs ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude muss in diesem Bereich der DIN 4101 Teil 7 entsprechen. Die Standsicherheit von Mast 1206 muss gewahrt bleiben. Im Radius von 9 m um die Mastmitte dürfen Abgrabungen, Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Bebauungen und Bepflanzungen nicht durchgeführt werden. Das sich daran anschließende Gelände darf höchstens mit einer Neigung von 1:1,5 abgetragen werden.

Beschluss:

Die genannten Sachverhalte sind bereits in den Hinweisen Ziffer C 2.1 und C 2.2 erwähnt bzw. werden bereits durch die Festsetzung Ziffer B 4.2 geregelt und im Hinweis Ziffer C 2.6 klargestellt. Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

Abstimmungsergebnis:

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

5.4 Die im Erdboden befindliche Erdungsanlage von Mast 1206 darf nicht beschädigt werden. Eventuelle Anpassungsmaßnahmen an dieser Anlage gehen zu Lasten des Veranlassers.

Änderungen am Geländeniveau (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien) dürfen im Schutzstreifen nicht durchgeführt werden.

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

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Sachverhalte sind bereits in Hinweis Ziffern C 2.5 und C 2.6 erwähnt bzw. werden bereits durch die Festsetzung Ziffer B 3.2 Satz 2 geregelt. Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

Abstimmungsergebnis:

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

5.5 Einer Bepflanzung mit Bäumen kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher – ausgehend vom bestehenden Geländeniveau – in der Regel 3,5 m nicht überschreiten.

Beschluss:

Die genannten Sachverhalte werden bereits durch die Festsetzung Ziffer B 7.6.1 Satz 2 geregelt und finden im Hinweis Ziffer C 2.5 eine klarstellende Erwähnung. Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

Abstimmungsergebnis:

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

5.6 Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 jeweils in der aktuellen Fassung. Die nach der 26. BImSchV im Anhang 2 genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke von 10 kV/m und magnetische Flussdichte von 300 µT (Effektivwerte für 16 ²/3 Hz-Felder) werden für den Bereich, für den die Zustimmung zur Bebauung gegeben wird, bei weitem nicht erreicht. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen ist.

Es wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch die Bahnstromleitung ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvoranfrage bei der DB Energie durchzuführen. Die endgültigen Baupläne sind anschließend der DB Energie vor Erstellung eines Bauwerkes zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen. Der Bauantrag muss einen amtlichen Lageplan mit dargestelltem Leitungsverlauf (Trassenachse mit Schutzstreifen und ggf. Maststandorte) sowie konkrete Angaben über die Lage und die NN-Höhen des geplanten Bauwerkes beinhalten.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Sachverhalte sind bereits in den Hinweisen Ziffer C 2.4 und C 2.7 erwähnt. Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

Abstimmungsergebnis:

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

6. Gemeinde Karlsfeld Verwaltung, Schr. v. 26.09.2012

6.1 Die beiden in der Planzeichnung auf Grundstück FL. Nr. 3734/4 eingezeichneten Bestandsbäume, sollten als „Bäume, die entfernt werden können“ dargestellt werden, da sie sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden.

Beschluss:

Die beiden Bestandsbäume werden als „Bäume, die entfernt werden können“ dargestellt. Die Bebauungsplanzeichnung wird entsprechend geändert.

Abstimmungsergebnis:

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

6.2 Um Unklarheiten beim Bauvollzug zu vermeiden sollte in der Festsetzung Ziffer B 6.8 das Wort „beidseitig“ gestrichen werden.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Wort „beidseitig“ in Festsetzung Ziffer 6.8 Satz 1 wird ersatzlos gestrichen. Der Bebauungsplan wird entsprechend geändert.

Abstimmungsergebnis:

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

6.3 Zu Festsetzung Ziffer B 8.2 Satz 2. Warum muss für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen im MI 1 und MI 2 anhand eines schalltechnischen Gutachtens nachgewiesen werden, dass die Bestimmungen der TA Lärm eingehalten werden?

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung von flächenbezogenen immissionswirksamen Schallleistungspegeln (IFSP) dient dazu, ein verträgliches Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen zu erreichen. Die Festsetzung erfolgt für betroffene Baugebiete auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO als Regelung der „besonderen Eigenschaften“ von ansiedlungswilligen Betrieben. Um Immissionskonflikte im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 85 zu vermeiden und ein sachgerechtes Planergebnis zu erreichen, wurden in der vorliegenden Planung deshalb die IFSP, die für das Gewerbegebiet V im Bebauungsplan Nr. 70 rechtsverbindlich festgesetzt sind, als Vorbelastung berücksichtigt und entsprechende Regelungen zum Immissionsschutz getroffen.

In der Planfolge muss dementsprechend im Bereich der beiden Mischgebiete MI 1 und MI 2 für geplante Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen der Nachweis erbracht werden, dass diese untereinander und in Zuordnung zu der umgebenden gewerblichen Nutzung unter Beachtung der Vorbelastung verträglich sind und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden können. Die Festsetzung Ziffer B 8.2 trifft demgemäß eine entsprechende Regelung für Wohnnutzungen, die Festsetzung Ziffer B 8.3 für gewerbliche Nutzungen. Die Anwendung dieser beiden Regelungen gewährleistet in ihrem Zusammenwirken beim Bauvollzug ein konfliktfreies Nebeneinander der gewünschten Nutzungen mit unterschiedlicher Schutzbedürftigkeit.

Da es nach dem Beschluss des VGH München vom 08.07.2004 nicht zulässig ist, die Verpflichtung zur Erstellung und Vorlage von Gutachten in eine Satzung aufzunehmen, wird die Festsetzung Ziffer B 8.3 folgendermaßen neu gefasst:

„In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist auf den Grundstücksflächen Fl. Nrn. 3734, 3734/2 und 3734/6 Wohnnutzung nicht zulässig. Darüber hinausgehend sind Neubau-, Anbau- oder Umbaumaßnahmen an Wohngebäuden oder Wohnungen nur zulässig, wenn der Nachweis geführt werden kann, dass aufgrund von gewerblichen Lärmimmissionen ausgehend einerseits von den zulässigen Emissionen der umliegenden Gewerbegebietsflächen und andererseits von vorhandenen Gewerbebetrieben innerhalb der MI 1- und MI 2- Flächen die Bestimmungen der TA Lärm eingehalten werden.“

Auf den neu gefassten Hinweis Ziffer C 2.19 (vgl. Sachvortrag und Beschlussfassung zu 3) wird verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	3

7. Bürger 1, Karlsfeld Schr. v. 08.10.2012

7.1 Sowohl das Gewerbegebiet als auch der Siedlungssplitter am Burgfrieden sind durch die ungünstige Konstellation eines hohen Grundwasserspiegels in Kombination mit hohen Niederschlagsmengen insbesondere in den Monaten Juni, Juli und August häufig von Wassereintritten in die Kellerräume sowie von Hochwasser betroffen. Da es in diesem Bereich des FNP wenige Flächen gibt, an denen das Wasser ungehindert versickern kann, stellt die geplante großflächige Bebauung bzw. Versiegelung des Grundes auf einer Fläche von 3 ha ein beträchtliches Risiko dar.

In der Begründung zum FNP steht diesbezüglich, dass das WWA München derzeit die fachlichen Grundlagen für eine vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebietes der Würm erarbeiten würde und dass die im Flächennutzungsplan enthaltene Bauflächendarstellungen u.a. „Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Am Burgfrieden“ betroffen sind. Es liegen jedoch „keine konkrete(n) Erkenntnisse über damit verbundene Schranken für die bauliche Entwicklung der Gemeinde ... vor.“ „Hydraulische Untersuchungen“ sind beabsichtigt, die die notwendigen Maßnahmen klären sollen. Als unmittelbar von den Folgen betroffener Anwohner denke ich, dass diese Fragen vor dem Beschluss über den FNP geklärt werden sollten. Bitte teilen Sie mir kurz mit, ob es diesbezüglich schon eine Stellungnahme gibt und wie die Lösung des Problems aussehen könnte (Kanalerweiterung etc.)

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Darin werden zwei unterschiedliche Themen angesprochen, zum einen die mögliche Ausuferung des Würmkanals, zum anderen die bestehende Grundwassersituation. Hinsichtlich der Hochwassersituation am Würmkanal ist folgendes festzuhalten: Der normale Wasserspiegel im Würmkanal liegt bereits auf- bzw. teilweise sogar über der Geländehöhe im Planungsgebiet. Bei Hochwasser oder Eisgang kann der Wasserspiegel in Abhängigkeit von den Verteidigungsmaßnahmen in Karlsfeld westlich der Bahn und den Abflussverhältnissen der alten Würm bis nahe der Dammkrone ansteigen. In Teilbereichen können auch Verteidigungsmaßnahmen am Würmkanal mit Sandsäcken erforderlich werden. Ausuferungen der Würm oder des Würmkanals treten zwar nur sehr selten auf, dennoch ist der Würmkanal auf Höhe des Plangebietes in der Gewässerkulisse 2011 des Landesamtes für Umwelt als Risikogebiet Hochwasser (§§ 73 Abs. 1, 76 Abs. 2 WHG) dargestellt. Im Planaufstellungsverfahren wurde demgemäß das WWA München mit der Bitte um eine fachbehördliche Stellungnahme sowohl im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB als auch im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Es wurde eine schriftliche Stellungnahme mit Datum vom 22.02.2012 zum Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben, worin mitgeteilt wurde, dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand das Planungsgebiet nicht als Überschwemmungsgebiet nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder Rückhaltefläche nach § 77 WHG einzustufen ist. In der Begründung mit Umweltbericht, Abschnitt 2.1, Seite 26, wird auf diese Sachverhalte hingewiesen. In der Folge des Bebauungsplans Nr. 85 wird der Hochwasserabfluss des Würmkanals weder beeinträchtigt, noch besteht ein erhöhtes Überschwemmungsrisiko bzw. Gefährdungspotential für das Plangebiet selbst oder die Nachbarschaft. Ein solches wird auch in der Folge des Bebauungsplans Nr. 85 nicht bewirkt. Bedingt durch die Lage der Gemeinde am nördlichen Rand der Münchner Schotterebene ist der Grundwasserflurabstand sehr gering. Der Grundwasserspiegel unterliegt zudem natürlichen Schwankungen. In Zusammenarbeit und enger Abstimmung mit dem WWA München beabsichtigt die Gemeinde in jedem Ortsteil eine Grundwassermessstelle mit Datenlogger und Internetverbindung einzurichten, um aussagekräftigere Daten zum Grundwasserstand und seinen Schwankungen zu erhalten. In der Folge des Bebauungsplans Nr. 85 ist aber nicht mit einer nachhaltigen Veränderung des Grundwasserpegels im Plangebiet selbst oder seiner unmittelbaren Umgebung zu rechnen. Auf den hohen Grundwasserstand wird sowohl in der Begründung mit Umweltbericht als auch unter C 2.12. auf dem Plan hingewiesen. Mögliche Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser sind zudem ausführlich im Umweltbericht erläutert. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

Abstimmungsergebnis:

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

8. Architekten für Firma, Karlsfeld, Schr. v. 22.09.2012

8.1 **3.3 Höhenentwicklung:** Bei dem Bauraum und den geplanten Gebäuden handelt es sich um sehr lange Gebäude. Ist in der Festsetzung der natürliche Geländeverlauf berücksichtigt oder kann dies in der Genehmigungsplanung zu Konflikten führen?

Beschluss:

In der Festsetzung ist der natürliche Geländeverlauf berücksichtigt. Bekannte Höhenkoten sowie Höhenschichtlinien sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Konflikte in der Genehmigungsplanung sind nicht erkennbar. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

Abstimmungsergebnis:

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

8.2 **6.1 Fassadengestaltung:** Bei einem Teil des Gebäudes handelt es sich um ein wahrscheinlich fensterloses Lagergebäude. Die Festsetzung der Fassadenbegrünung führt immer wieder zu Schäden an Gebäuden, da Pflanzen hinter die Verkleidung wachsen etc. Wir bitten auf diese Festsetzung zu verzichten.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hierbei handelt es sich um eine gängige und der städtebaulichen Situation angemessene Festsetzung, die sowohl der baulichen Gestaltung als auch der Integration der Gebäude im Übergang zur freien Landschaft dient. In siedlungsökologischer Hinsicht ist sie als geeignete Maßnahme zur Verringerung des Eingriffes in Natur und Landschaft zu werten und erlaubt damit zusammen mit den anderen Verringerungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen die Reduktion des Ausgleichsfaktors im Rahmen der Eingriffsregelung. Bei der fachgerechten Auswahl geeigneter Kletterhilfen und Kletterpflanzen lässt sich das angesprochene Schadensrisiko beträchtlich minimieren und ein siedlungsökologisch positives wie architektonisch harmonisches Gesamtergebnis erzielen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

Abstimmungsergebnis:

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

8.3 6.2.4 Dachbegrünung: Bei den großen Spannweiten der Dächer führt die explizit festgesetzte Höhe der Substratschicht möglicherweise zu erheblichen Problemen im Hinblick auf die Tragwerksplanung. Wir bitten auf den letzten Satz der Festsetzung zu verzichten.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Dimensionierung der Substratschicht wird verzichtet. Satz 2 der Festsetzung Ziffer 6.2.4 wird ersatzlos gestrichen.

Abstimmungsergebnis:

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

8.4 6.2.5 Dachaufbauten: Hier entsteht möglicherweise ein Konflikt mit den zukünftigen Festsetzungen des EEG bzw. EnEV. Die Formulierung ist zu prüfen.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die getroffene Regelung wird mit Blick auf die bauliche Gestaltung und die Sicherung der gewünschten Dachbegrünung als sachgerecht angesehen. Um mögliche Widersprüche zu den derzeit geltenden Bestimmungen des Gesetzes für den Vorrang Erneuerbarer Energien - EEG, in der seit 01.01.2012 geltenden Fassung – oder zu den Bestimmungen der Energieeinsparverordnung - EnEV, in der derzeit aktuellen Fassung vom 29.04.2009, auszuschließen, wird die Festsetzung Ziffer 6.2.5 folgendermaßen geändert:

„Notwendige Dachaufbauten, Dachausstiege, bauliche Anlagen, die dem Brandschutz dienen, sowie sonstige technische Anlagen und Einrichtungen sind zulässig, soweit sie in ihrem Umfang untergeordnet bleiben und nicht mehr als die Hälfte der Dachfläche in Anspruch nehmen. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind von dieser Beschränkung ausgenommen.“

Im Sinne des Bestimmtheitsgebotes wird infolgedessen die Festsetzung Ziffer 6.2.4 folgendermaßen ergänzt:

„... Dies gilt auch bei der Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.“

Die Weiterentwicklung dieser Rechtsgrundlagen sowie daraus resultierende, mögliche Konflikte mit Bestimmungen des vorliegenden Bebauungsplans sind derzeit in keiner Weise absehbar. Die Gemeinde ist im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit weder gehalten noch befähigt Auswirkungen künftiger Gesetzesänderungen in ihre planerischen Überlegungen mit einzubeziehen, so dass weitergehende Änderungen oder Ergänzungen der Planung nicht erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

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

8.5 6.6 Stellplätze: Die Festsetzung je 4 Stellplätze einen Baum zu pflanzen führt zur deutlichen Vergrößerung des Parkplatzbedarfs. Wir bitten zu überprüfen, ob auch je 5 bzw. 6 Stellplätze ein Baum gepflanzt werden kann.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Regelung entspricht der im Bebauungsplan Nr. 70 für das Gewerbegebiet V getroffenen Festsetzung. Im Sinne der Gleichbehandlung und mit Blick auf die Ortsrandlage wird sie als sachgerecht erachtet, so dass Änderungen oder Ergänzungen der Planung nicht erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

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

8.6 6.7 Werbeanlagen: Die Festsetzungen der Werbeanlagen sollten sich in Ausdehnung und zulässiger Montagehöhe an den Werbeanlagen der umliegenden Bestandsgebäude orientieren. Wir bitten dies in der Festsetzung zu berücksichtigen.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das gesamte Gemeindegebiet gilt die „Satzung für Werbeanlagen“, die am 20.04.2006 in Kraft getreten ist. Werbeanlagen, die davor genehmigt und errichtet wurden, genießen Bestandsschutz, auch wenn sie von den Regelungen der Ortssatzung abweichen. Darüber hinaus treffen rechtsverbindliche Bebauungspläne ggf. davon abweichende oder ergänzende, situationsbezogene Bestimmungen, die von den Vorschriften der Werbeanlagensatzung unberührt bleiben. Auch der Bebauungsplan Nr. 85 enthält Bestimmungen zu Werbeanlagen, die durch die allgemein gültige Satzung der Gemeinde Karlsfeld nicht geregelt sind, wie z.B. Art und Umfang gewerblicher Fremdwerbung, die im Gewerbegebiet als sonstige gewerbliche Nutzung allgemein zulassungsfähig ist (Festsetzung Ziffer B 6.7). Die Vorschriften der Satzung für dienende Werbeanlagen werden durch die Festsetzungen Ziffern B 6.7.1 bis 6.7.3 mit Blick auf die Anforderungen an die besondere städtebauliche Situation entsprechend ergänzt. Soweit der Bebauungsplan keine Regelung trifft gelten die Vorschriften der Satzung der Gemeinde Karlsfeld für Werbeanlagen. Der Hinweis Ziffer C 2.14 verweist auf diesen Sachverhalt.

Abstimmungsergebnis:

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

8.7 7.3 Baumpflanzungen: Die Baumpflanzungen beziehen sich in ihrer Festsetzung lediglich auf Bereiche, die nicht Grundstückszufahrten und -zugänge sind. Die Pflanzung ist im Durchschnitt zu verstehen. Wir bitten die Formulierung zu präzisieren.

Beschluss:

Die Festsetzung Ziffer 7.3 enthält nicht nur Regelungen zu Baumpflanzungen sondern insgesamt zur Eingrünung bzw. Begrünung der Baugrundstücke. Mit Blick auf die Normklarheit wird die Festsetzung folgendermaßen neu formuliert:

„In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die Grundflächen, die aufgrund der Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht für Anlagen nutzbar sind, die in § 19 Abs. 4 Nrn. 1 bis 3 BauNVO genannt sind, gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Sie sind mindestens als Wiesenflächen mit Einzelbäumen oder Gehölzpflanzungen aus hochwachsenden Sträuchern und Bäumen in Form von Gruppen oder frei wachsenden Hecken herzustellen. Pro angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche ist ein mittelgroßer Baum in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Baumpflanzungen, die für die Gliederung von Stellplatzflächen herzustellen sind, dürfen auf die ermittelte Anzahl nicht angerechnet werden. Auf die Beschränkungen der Endwuchshöhen von Bepflanzungen im Schutzstreifen der Bahnstromfernleitung Nr. 520 ist zu achten.“

Analog dazu wird die Festsetzung Ziffer B 7.4.1 folgendermaßen neu gefasst:

„In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die Grundflächen, die aufgrund der Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht für Anlagen nutzbar sind, die in § 19 Abs. 4 Nrn. 1 bis 3 BauNVO genannt sind, gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Sie sind mindestens als Wiesenflächen mit Einzelbäumen oder Gehölzpflanzungen aus hochwachsenden Sträuchern und Bäumen in Form von Gruppen oder frei wachsenden Hecken herzustellen. Pro angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche ist ein mittelgroßer Baum in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Baumpflanzungen, die für die Gliederung von Stellplatzflächen herzustellen sind, dürfen auf die ermittelte Anzahl nicht angerechnet werden. Vorhandene und zu erhaltende Bäume gemäß Festsetzung Ziffer B 7.1 in Verbindung mit B 7.4 werden bei der Ermittlung der erforderlichen Anzahl der Bäume angerechnet.“

Abstimmungsergebnis:

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

8.8 Allgemein: Der an der südlichen Grundstücksseite vorbeiführende Fuß- und Radweg verschmälert die Gesamtbreite des zur Verfügung stehenden Grundstücks. Für die geplante Nutzung sind langgestreckte Gebäude wirtschaftlich nicht unbedingt sinnvoll. Wir bitten zu überprüfen, ob dieser Fuß- und Radweg zwingend erforderlich ist oder ob aufgrund des unweit vorhandenen Weges entlang des Würmkanals auf diesen Weg verzichtet werden kann und somit der bebaubare Bereich vergrößert werden könnte. Dies würde auch zu einem höheren Verkaufserlös des Grundstücks führen.

Beschluss:

Auch wenn aus Gründen des Immissionsschutzes ein Abstand zwischen MI und GE nicht erforderlich ist, hält die Gemeinde Karlsfeld aus städtebaulichen Gründen hier an dieser Grünzäsur zwischen den beiden Teilbereichen des Bebauungsplanes fest. Es soll hier möglich sein eine Fuß- und Radwegverbindung nach Osten in die freie Landschaft hinein zu schaffen. Darüber hinaus ist auch eine schmale Grünzone in diesem Bereich wichtig für die Vernetzung und Eingrünung des Gewerbegebietes.

Abstimmungsergebnis:

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

9. Ansässige Firma, Schr. v. 05.10.2012

In der schalltechnischen Untersuchung wird angegeben, dass wegen der vorgegebenen Geräuschbelastung durch das Gewerbegebiet V die Orientierungswerte im Nordwesten der geplanten Mischgebietsflächen (u.a. Grundstück Fl. Nr. 3734) um bis zu 2 dB(A) überschritten werden. „Dort ist die Realisierung von Wohnnutzung nicht möglich.“ Dem müssen wir widersprechen. Seit Bestehen der Fa. Dachdecker müssen wir Wohnraum für Saisonarbeiter zur Verfügung stellen. Anfangs geschah dies am Firmensitz in München, Pulverturmstr. 13c. Nach Umsiedlung der Firma nach Karlsfeld an den heutigen Standort wurden die Übernachtungsmöglichkeiten hier (Am Burgfrieden 57) gestellt. Da wir dieses weiterführen müssen und auch in den Planungen für unsere Erweiterung einfließen lassen müssen, bitten wir beiliegende Planskizze in die Planung miteinzubeziehen. Anmerkung: Für unseren Betrieb ist eine Erweiterung ohne Wohnnutzung auf Dauer nicht tragbar.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im westlich an die beiden Mischgebiete mit den Bezeichnungen MI 1 und MI 2 anschließenden Gewerbegebiet V sind durch die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 70 Festsetzungen zu immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) getroffen worden, die den dort zulassungsfähigen Vorhaben ein entsprechendes Lärmverhalten zusichern. Die von dem Gewerbegebiet V in das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 85 einwirkenden Geräusche sind im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des IB Kottermair vom 14.08.2012 als Vorbelastung berücksichtigt worden. Die schalltechnische Untersuchung gelangt auf Seite 19 zu folgendem Ergebnis: *„Im Einwirkungsbereich des Flurstücks Nr. 3734 am westlichen Rand der geplanten MI 2-Fläche sind bereits durch den westlich angrenzenden Gewerbebestand des Gewerbegebietes V die Orientierungswerte für Mischgebiete zur Tag- und Nachtzeit im Fall eines Obergeschoßes um bis zu 2 dB (A) überschritten. Das gleiche trifft aufgrund der*

aktuell erzielten Berechnungsergebnisse und aufgrund der Ergebnisse in den vorangegangenen schalltechnischen Untersuchungen für die Grundstücksflächen Fl. Nr. 3734/6 im Nordwesten der MI 1-Fläche und Fl. Nr. 3734/2 im Nordwesten der MI 2-Fläche zu.“

Ein wesentliches Abwägungsgebot in Gemengelage ist die planerische Konfliktbewältigung unter Ausschöpfung des weitgefächerten Planungsinstrumentariums des § 1 Abs. 4-9 BauNVO. Da es sich bei der vorliegenden städtebaulichen Planung um ein an ein bestehendes Gewerbegebiet heranrückendes Mischgebiet handelt und die gesicherten Rechtspositionen der bestehenden Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet V zu beachten sind, hat die Gemeinde von der Möglichkeit des § 1 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauNVO Gebrauch gemacht, zur Lösung des absehbaren Immissionskonfliktes für die drei Grundstücksflächen Fl. Nr. 3734, 3734/2 und 3734/6 Wohnnutzungen auszuschließen. Die getroffene Regelung ist im Sinne des vorsorgenden Immissionsschutzes sachgerecht und beeinträchtigt den Grundstückseigentümer des Grundstückes Fl. Nrn. 3734 nicht in seinen Rechten, da auf dem Grundstücken derzeit weder eine genehmigte Wohnnutzung noch eine gewerbliche Nutzung besteht oder planungsrechtlich zulassungsfähig ist. Vielmehr werden in der Folge des Bebauungsplans erst Baurechte begründet, die dann in Form einer Zulassungsfähigkeit gewerblicher Nutzungen ausgeübt werden können.

Darüber hinaus erfordert die städtebauliche Lage des Grundstücks, das im Westen und Norden von gewerblicher Nutzung umgeben ist, eine Einschränkung der Nutzung im Hinblick auf Vermeidung von Konflikten im Rahmen der Umsetzung.

Eine Regelung, nach der im Erdgeschoß gewerbliche Nutzungen und im Obergeschoß nur Wohnnutzung zulassungsfähig ist, wird aber als nicht praxistauglich angesehen. Änderungen oder Ergänzungen erfolgen insoweit nicht.

In der der Stellungnahme beigelegten Planungsskizze wird für einen beabsichtigten Neubau eine Wandhöhe von 6,80 m angegeben. Diese wäre nach den bislang getroffenen Bestimmungen des Bebauungsplans zur Wandhöhe im MI 2 nicht zulassungsfähig. Da in der engen Zuordnung des MI 2 zum Gewerbegebiet GE 2 keine städtebaulichen Gründe gegen höhere Baukörper sprechen, wird die Wandhöhe für das MI 2 von derzeit WH 6,25 m auf WH 7,0 m erhöht. Gleichzeitig die Abgrenzung zwischen MI 1 und MI 2 derart geändert, dass das Grundstück Fl. Nr. 3734/6 nunmehr im MI 2 zu liegen kommt. Die maßgeblichen Regelungen des Bebauungsplans (Nutzungsschablone, Festsetzung Ziffer 3.3.1) werden entsprechend geändert.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	3

10. Rechtsanwälte Messerschmidt – Dr. Niedermeier und Partner für Grundstückseigentümer, Karlsfeld Schr. v. 02.10.2012

10.1 Die Grundstücke unserer Mandanten liegen nördlich bzw. südlich des Grundstücks Fl. Nr. 3734, auf dem sich der Dachdeckerbetrieb befindet. Alle drei Grundstücke liegen im Bereich eines vorgesehenen Mischgebietes, wobei jedoch für die Grundstücke unserer Mandanten ausdrücklich die Wohnnutzung ausgeschlossen werden soll. Zur Begründung dieser Festsetzung wird auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair vom 14.08.2012 verwiesen. Dort wird davon ausgegangen, dass bereits durch den westlich angrenzenden Gewerbebestand (Gewerbegebiet V) die Orientierungswerte für ein

Mischgebiet zur Tag- und Nachtzeit im Falle eines Obergeschoßes um bis zu 2 dB(A) überschritten werden. Nach den weiteren Berechnungen (vgl. Ziffer 5.3 der schalltechnischen Untersuchung vom 14.08.2012) werden unter Berücksichtigung des Dachdeckereibetriebs an den nächstgelegenen Immissionsorten Beurteilungspegel von 2 bis 4 dB(A) über dem Immissionsrichtwert für Mischgebiete prognostiziert. Eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte wäre aus der Sicht der schalltechnischen Untersuchung nur möglich, wenn vom Dachdeckerbetrieb maximal ein Richtwertanteil von 54 dB(A) ausgeht, was nur bei erheblicher Einschränkung bzw. Veränderung des Betriebsgeschehens vorstellbar wäre (vgl. Ziff. 5.4 der schalltechnischen Untersuchung vom 14.08.2012).

Bei Aufstellung eines Bebauungsplans ist - wie vorliegend erfolgt – der Frage nachzugehen, ob eine künftig zulässige Nutzung schädlichen Immissionen, insbesondere Lärm ausgesetzt ist. Zur Beurteilung, welche Schallimmissionen bei einem bestimmten Baugebietstyp noch in jedem Fall als zumutbar anzusehen sind, ist vor allem die DIN 18005 mit den dort gebietstypisch festgelegten Immissionsrichtwerten heranzuziehen.

Allerdings kann bei der Überplanung von bereits bebauten Gebieten, insbesondere sog. Gemengelagen, auch eine Abweichung von den Immissionsrichtwerten der DIN 18005 erfolgen, soweit dies mit den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB vereinbar ist.

Es ist somit auch eine Abwägung möglich, die insbesondere in bereits bebauten Bereichen zu einer entsprechenden Zurückstellung der Belange des Immissionsschutzes führen kann. In der Praxis hat sich der Ansatz herausgebildet, dass Überschreitungen der Immissionsrichtwerte um etwa 3 dB(A) bei der Berücksichtigung entsprechender objektiver Gesichtspunkte hinnehmbar sein können.

Vor diesem Hintergrund vermischen wir deshalb bereits eine Auseinandersetzung der schalltechnischen Untersuchung mit der Frage, ob im vorliegenden Fall nicht – abweichend vom Regelwerk – auch eine geringfügig höhere Immissionsbelastung im geplanten Mischgebiet hinnehmbar erscheint, soweit dort bereits bestehende Nutzungen berücksichtigt werden müssen.

Die bislang ausschließlich auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens erfolgte Festsetzung zum Ausschluss der Wohnnutzung bei den Grundstücken unserer Mandantschaft erscheint uns aber vor allem fehlerhaft, weil dem Betrieb der Dachdeckerfirma auf dem Grundstück Fl. Nr. 3734 bislang kein Bestandsschutz zugesprochen werden kann.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der in Frage stehende Bereich des Bebauungsplans Nr. 85 liegt derzeit als Teil einer Splittersiedlung im planungsrechtlichen Außenbereich und ist demgemäß hinsichtlich der Zulassungsfähigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen. Ziel des Bebauungsplans ist es u.a. einen Teil der bestehenden Splittersiedlung „Am Burgfrieden“ städtebaulich zu ordnen und funktionsgerecht weiterzuentwickeln. Aufgrund seiner engen Zuordnung zum bestehenden Gewerbegebiet V und der Gewerbegebietserweiterung an der Einsteinstraße / Ottostraße sowie in Weiterentwicklung der bereits bestehenden Ansätze einer gemischten Nutzungsstruktur wird der Bereich folgerichtig gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet MI planungsrechtlich gesichert. Wie in der Stellungnahme der Kanzlei Messerschmidt – Dr. Niedermeier und Partner dargelegt, entspricht die Nahtstelle der Splittersiedlung „Am Burgfrieden“ zum Gewerbegebiet V einer sog. Gemengelage. Der Kommentar zur Baunutzungsverordnung (Fickert/Fieseler) verweist auf die Tatsache, dass der Begriff der „Gemengelage“ gesetzlich nicht verwendet wird und planungsrechtlich nicht definiert ist. Als „Gemengelagen“ werden i.Allg. überwiegend bebaute Bereiche mit vorhandenen oder zu erwartenden Immissionskonflikten zwischen Nutzungen, die schädliche Umweltwirkungen hervorrufen, und Wohnnutzungen bzw. sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen, bezeichnet.

Die räumliche Zuordnung sich gegenseitig beeinträchtigender Nutzungen bedarf einer sorgfältigen Abwägung, die im Rahmen des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens ordnungsgemäß vorgenommen wurde. Im westlich an die beiden Mischgebiete mit den Bezeichnungen MI 1 und MI 2 anschließenden Gewerbegebiet V sind durch die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 70 Festsetzungen zu immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) getroffen worden, die den dort zulassungsfähigen Vorhaben ein entsprechendes Lärmverhalten zusichern. Die von dem Gewerbegebiet V in das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 85 einwirkenden Geräusche sind im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des IB Kottermair vom 14.08.2012 als Vorbelastung berücksichtigt worden. Die schalltechnische Untersuchung gelangt auf Seite 19 zu folgendem Ergebnis:

„Im Einwirkungsbereich des Fl. Nr. 3734 am westlichen Rand der geplanten MI 2-Fläche sind bereits durch den westlich angrenzenden Gewerbebestand des Gewerbegebietes V die Orientierungswerte für Mischgebiete zur Tag- und Nachtzeit im Fall eines Obergeschoßes um bis zu 2 dB (A) überschritten. Das gleiche trifft aufgrund der aktuell erzielten Berechnungsergebnisse und aufgrund der Ergebnisse in den vorangegangenen schalltechnischen Untersuchungen für die Grundstücksflächen Fl. Nr. 3734/6 im Nordwesten der MI 1-Fläche und Fl. Nr. 3734/2 im Nordwesten der MI 2-Fläche zu.“

Ein wesentliches Abwägungsgebot in Gemengelage ist die planerische Konfliktbewältigung. Demnach kann ein (absehbarer) Immissionskonflikt am ehesten durch die räumliche Trennung unverträglicher Nutzungen vermieden werden. Diese entspricht auch dem Grundkonzept des Bauplanungsrechts, das in der Baunutzungsverordnung eine gebietsbezogene Steuerung unterschiedlicher Nutzungen vorsieht. Auch soweit eine bauliche Durchmischung vorgesehen ist, was insbesondere im Mischgebiet nach § 6 BauNVO der Fall ist, soll die Beschränkung der in den Baugebieten zugelassenen Nutzungsarten grundsätzlich der Konfliktvermeidung genügen. Hierfür steht das weitgefächerte Planungsinstrumentarium des § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO zur Verfügung. Die Planung von sich gegenseitig beeinträchtigenden Nutzungen, die weitere Schallschutzmaßnahmen erforderlich macht, würde diesem planerischen Grundsatz nicht entsprechen. Es würde daher überwiegender städtebaulicher Gründe bedürfen, eine derartige konfliktträchtige Gemengelage planerisch herbeizuführen, die für den konkreten Planungsfall tatsächlich nicht vorliegen.

Planerischer Inhalt des Bebauungsplans Nr. 85 ist u.a. das Heranrücken eines Mischgebietes an ein bestehendes Gewerbegebiet, wobei die gesicherten Rechtspositionen der bestehenden Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet V zu beachten sind. Insofern wirkt auch die räumliche Lage der angesprochenen Grundstücke, direkt angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet, nutzungseinschränkend.

Die Gemeinde Karlsfeld hat demgemäß auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauNVO von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, zur Lösung des absehbaren Immissionskonfliktes für die drei Grundstücksflächen Fl. Nr. 3734, 3734/2 und 3734/6 Wohnnutzungen auszuschließen. Die getroffene Regelung ist im Sinne des vorsorgenden und gebietsbezogenen Immissionsschutzes sachgerecht und beeinträchtigt die Grundstückseigentümer, insbesondere der Grundstücke Fl. Nrn. 3734/2 und 3734/6 nicht in ihren Rechten, da auf den beiden Grundstücken derzeit weder eine Wohnnutzung besteht, noch planungsrechtlich zulassungsfähig ist. Vielmehr werden in der Folge des Bebauungsplans erst Baurechte begründet, die dann in Form der Zulassungsfähigkeit gewerblicher Nutzungen ausgeübt werden können. Die deutliche Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm um bis zu 2 dB (A) errechnet sich zwar im Wesentlichen nur für die Obergeschoße - in den Erdgeschoßen liegt die Überschreitung nur geringfügig über dem Richtwert von 60 dB (A) - eine Regelung, wonach im Erdgeschoß Wohnnutzungen und im Obergeschoß nur gewerbliche Nutzung zulassungsfähig ist, wird aber als nicht praxistauglich angesehen.

Die drei Grundstücke Fl. Nrn. 3734, 3734/2 und 3734/6 liegen im planungsrechtlichen Außenbereich. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 3734 befindet sich der Dachdeckerbetrieb, die

beiden anderen Grundstücke sind derzeit nicht bebaut. Eine bestehende oder derzeit zulassungsfähige (Wohn-)Nutzung auf den Grundstücken Fl. Nrn. 3734/2 und 3734/6, die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung hätte berücksichtigt werden müssen, liegt augenscheinlich nicht vor, so dass die in der Stellungnahme erhobene Forderung, nach einer Auseinandersetzung mit der Frage, ob im vorliegenden Fall nicht – abweichend vom Regelwerk – auch eine geringfügig höhere Immissionsbelastung im geplanten Mischgebiet hinnehmbar wäre, soweit dort bereits bestehende Nutzungen berücksichtigt werden müssen, insoweit ins Leere läuft. Ebenso ist das Emissionsverhalten des Dachdeckers für den Ausschluss der Wohnnutzung auf den genannten Grundstücksflächen ohne Belang, da hierfür nur die Vorbelastung aus dem Gewerbegebiet V maßgeblich ist. Überwiegende städtebauliche Gründe, die eine andere Gewichtung dieser Tatsachen als sachgerecht erscheinen ließen, liegen tatsächlich nicht vor. Die Anwendung des planerischen Abwägungsgebotes erfolgte insofern sachgerecht und fehlerfrei, so dass Änderungen oder Ergänzungen der Planung mithin nicht erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	3

10.2 Unsere Mandanten als Eigentümer der benachbarten Grundstücke wurden zu keinem Zeitpunkt an irgendwelchen Genehmigungsverfahren beteiligt, die das jetzige Betriebsgeschehen betrafen. Ebenso wurde unseren Mandanten zu keinem Zeitpunkt irgendein Genehmigungsbescheid für eine der jetzt dort stattfindenden Nutzungen zugestellt. Festzustellen ist vielmehr, dass die jetzige Betriebsform erst ab dem Jahr 2002 aufgenommen wurde und deshalb davon auszugehen ist, dass - wie bei fast allen anderen Grundstücken in der näheren Umgebung - kein rechtlich bedeutsamer Genehmigungsfall vorliegt.

Vor diesem Hintergrund können dann die von der Planung betroffenen privaten Belange aber nicht derart gewichtet werden, dass der Eigentümer des Dachdeckerbetriebes gegenüber den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke objektiv einen Vorrang bei der Nutzung seines Grundstücks erhalten muss. Vielmehr ist mit den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB allenfalls vereinbar, dass die hier von der Planung berührten privaten Interessen absolut gleichwertig nebeneinander stehen und es sich deshalb von vornherein verbietet, einem Einzelinteresse den Vorrang gegenüber den dann zurücktretenden anderen privaten Interessen einzuräumen. Für eine derartige Ungleichbehandlung der berührten Interessen auf privater Seite besteht auch kein öffentliches Interesse, das in diesem Zusammenhang zu würdigen wäre.

Vielmehr kann dem öffentlichen Interesse im Bereich der Planung nur dadurch Rechnung getragen werden, dass gerade auch der verfassungsrechtlich verbürgte Grundsatz der Gleichbehandlung zu beachten ist.

Unsere Mandanten wenden sich somit mit Nachdruck gegen den vorgesehenen Ausschluss der Wohnnutzung im Bereich ihrer Grundstücksflächen, sie sind auch gewillt, bei Aufrechterhaltung dieser Festsetzung eine gerichtliche Überprüfung des Bebauungsplans herbeizuführen.

Ergänzend darf bemerkt werden: Nach der - natürlich nur subjektiven - Einschätzung unserer Mandanten sind vom Dachdeckerbetrieb ausgehende Lärmimmissionen keinesfalls so störend, dass sie einer benachbarten Wohnnutzung wirklich entgegenstehen müssten. Es erschiene deshalb nicht ausgeschlossen, dass bei Aufrechterhaltung der Festsetzung eines

Mischgebietes (ohne Ausschluss der Wohnnutzung) in direkter Absprache der Beteiligten Grundstückseigentümer eine Regelung zur Hinnahme dieser Lärmimmissionen erfolgt, die dann dem Betrieb der Dachdeckerfirma in seiner gegenwärtigen Form eine entsprechende Absicherung gäbe. Dies könnte im Rahmen eines von der Gemeinde angeregten Gesprächs am runden Tisch zwischen allen Beteiligten weiter diskutiert werden.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Von den maßgeblichen drei Grundstücken Fl. Nrn. 3734, 3734/2 und 3734/6 ist derzeit nur das Grundstück Fl. 3734 mit einem Gewerbebetrieb (Dachdecker) bebaut. Eine rechtskräftige Bau- und Betriebsgenehmigung liegt tatsächlich nicht vor. Auch auf den Grundstücken Fl. Nrn. 3734/2 und 3734/6 liegen derzeit keine Rechtsansprüche auf eine bauliche Nutzung, insbesondere in Form einer schutzbedürftigen Wohnnutzung, vor.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 85 ist u.a. in der Planfolge die Zulassungsfähigkeit und Genehmigung des vorhandenen Baubestandes zu ermöglichen.

Der Gewerbebetrieb ist allerdings nur dann zulassungsfähig, wenn nachgewiesen werden kann, dass durch das Vorhaben an den umliegenden bestehenden Wohneinrichtungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden und die darüber hinaus geltenden schallschutztechnischen Anforderungen erfüllt werden. Erst wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, ist der Betrieb gebietsverträglich. Auf Abschnitt 5.3 der schalltechnischen Untersuchung des IB Kottermair vom 14.08.2012 sowie die Festsetzung Ziffer B 8.3 der Bebauungsplansatzung wird verwiesen. Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des Gebotes der Konfliktbewältigung und der gegenseitigen Rücksichtnahme. Sie ist insoweit sachgerecht.

Die in der Stellungnahme geäußerte Auffassung, wonach dem Eigentümer des Dachdeckerbetriebes gegenüber den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke objektiv ein Vorrang bei der Nutzung seines Grundstücks Fl. Nr. 3734 zugestanden wurde, ist demnach tatsächlich unzutreffend, weshalb Änderungen oder Ergänzungen der Planung nicht erfolgen. Auch im Hinblick darauf, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete überschritten werden, die wesentlich höher liegen als die Werte, die für ein allgemeines Wohngebiet gelten, und in Berücksichtigung der Konfliktlage und der wahrscheinlichen Schwierigkeiten bei der Realisierung einer Wohnnutzung entscheidet sich die Gemeinde dafür in dem Bereich der Fl. Nrn. 3734/2 und 3734/6 eine Wohnnutzung auszuschließen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	3

Beschluss:

Der Bauausschuss billigt den Bebauungsplanentwurf i.d.F.v. 05.12.2012 mit den oben aufgeführten Änderungen.

Die Verwaltung wird beauftragt eine erneute öffentliche Auslegung beschränkt auf die Änderungen durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	2

EAPL.-Nr.6102.2

Bau- und Werkausschuss
5. Dezember 2012
Nr. 120/2012
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

- 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82, Karlsfeld West - ehemaliges Bayernwerkgelände, Teilbereich Ost / Sondergebiet**
- **Behandlung der während des Verfahrens nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen**
 - **Billigungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Karlsfeld hat am 27.10.2011 in öffentlicher Sitzung beschlossen für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 82 Karlsfeld West - ehemaliges Bayernwerkgelände, Bereich Sondergebiet, den seit 2007 rechtskräftigen Bebauungsplan zu ändern. Die Durchführung des Verfahrens wurde auf den Bauausschuss delegiert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 23.04.2012 bis 23.05.2012 durchgeführt. Im gleichen Zeitraum fand die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt. Am 10.05.2012 wurde der Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 07.09.2012 bis 08.10.2012 statt.

Einwendungen haben vorgebracht:

- Regierung von Oberbayern, Schr. v. 12.09.2012
- Landratsamt Dachau, Schr. v. 05.10.2012
- Industrie und Handelskammer, Schr. v. 08.10.2012
- Bürger 1, Schr. v. 24.09.2012
- Bürger 2, Schr. v. 07.10.2012
- E.ON Netz GmbH, Schr. v. 27.09.2012
- Eisenbahn-Bundesamt, Schr. v. 14.09.2012
- Deutsche Telekom, Schr. v. 10.09.2012
- DB Energie GmbH, Netze, Schr. v. 02.10.2012
- Kabel Deutschland, Schr. v. 17.09.2012
- Handwerkskammer, Schr. v. 27.09.2012

Behandlung der Stellungnahmen

1. Regierung von Oberbayern, Schr. v. 09.05.2012

Zum genannten Vorhaben wurde bereits mit Schreiben vom 09.05.2012 Stellung genommen und die Problematik hinsichtlich einer ggf. geplanten Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel thematisiert.

Anhand der von der Gemeinde übermittelten Information wurde die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Bereich des Bebauungsplanes landesplanerisch überprüft.

Mit Schreiben vom 06.07.2012 wurde festgestellt, dass bei einer unveränderten max. Geschossfläche von 2400 m² und einer Verkaufsfläche von ca. 1600 m² die Obergrenzen des LEP eingehalten werden. Im Bebauungsplan sei die geplante Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes festzusetzen, um eine Vereinbarkeit des konkreten Vorhabens mit dem LEP-Ziel sicherzustellen. Insoweit entspräche das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung.

Im vorliegenden Entwurf ist zwar die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels mit einer insgesamten Gesamtverkaufs- bzw. –geschoßfläche vorgesehen, die notwendigen Festsetzungen wurden jedoch nicht getroffen. Zudem fehlen konkrete sortimentsbezogenen Festsetzungen, die eine landesplanerische Beurteilung ermöglichen würden. Die Planungen stehen daher in der vorliegenden Form dem Ziel des LEP B II 1.2.1.2. (Z) entgegen. Die Unterlagen sind zu überarbeiten.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern und der landesplanerischen Beurteilung.

Um die Festsetzung bzgl. der Einzelhandelsnutzung entsprechend der landesplanerischen Erfordernisse zu formulieren, wurde diese in einem Gespräch mit Vertretern der Regierung von Oberbayern abgestimmt und nun wie folgt im Bebauungsplan festgesetzt:

„Im SO3/1 sind großflächige und nicht-großflächige Einzelhandelbetriebe mit einer maximalen Verkaufsgeschossflächenzahl von 2.400 m² / 5.354 m² zulässig.

Die Sortimente der Einzelhandelbetriebe sind auf die Sortimente Lebensmittel und Drogerieartikel, mit maximal 10% typisches Randsortiment, beschränkt. Großflächige Einzelhandelbetriebe sind nur mit dem Hauptsortiment Lebensmittel zulässig.

Die Verkaufsgeschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche für Einzelhandelbetriebe pro m² Baugrundstücksgröße im SO3/1 maximal zulässig sind.

Im sonstigen Sondergebiet sind Einzelhandelbetriebe unzulässig

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	11
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0

2.1 Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtl. Belange, Schr. v. 13.09.2012

Die dem Bebauungsplan beigelegte Begründung ist unter Nr. 4.8. zu vervollständigen. Da das Bauleitplanverfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden soll, jedoch ein Umweltbericht beigelegt ist, der nicht notwendig wäre sollte dies in der Begründung entsprechend erläutert werden.

Beschluss:

Die Begründung wird entsprechend ergänzt bzw. eine Erläuterung wird aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	11
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0

2.2. Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz, Schr. v. 14.09.2012**Altenwohnheim / betreutes Wohnen**

In den ergänzenden Erläuterungen (AV 03) zur schallschutztechnischen Untersuchung vom 09.07.2012 sind die durch Verkehrs- und Gewerbelärm entstehenden Beurteilungspegel am geplanten Altenwohnheim dargestellt. Demnach sind nachts durch

Gewerbelärm	
an der Ostfassade	bis zu 45 dB(A) und
an der Nordfassade	bis zu 42 dB(A) zu erwarten.
Verkehrslärm	
an der Ostfassade	bis zu 48 dB(A),
an der Nordfassade	bis zu 48 dB(A) und
an der Westfassade(nördlicher Teil)	bis zu 47 dB(A) zu erwarten.

Für die Nutzung Altenheim und betreutes Wohnen sind zumindest die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete zugrunde zu legen:

Gewerbelärm	40 dB(A) nachts
Verkehrslärm	45 dB(A) nachts

D. h. bei den Gewerbelärmimmissionen werden die Orientierungswerte um bis zu 5 dB(A) überschritten, die Überschreitungen beim Verkehrslärm betragen bis zu 3 dB(A).

Die Höhe der Überschreitungen variiert dabei in Abhängigkeit vom Geschoss und von der Abschirmung durch vorgelagerte Gebäude.

Durch die Festsetzung in Ziff. 10.1.3, wonach Wohn- und Schlafräume möglichst nach Westen zu orientieren sind, ist den vorgenannten Überschreitungen nicht ausreichend vorgebeugt.

Aus fachlicher Sicht schlagen wir zur Vermeidung von Orientierungswertüberschreitungen deshalb vor an der Ostfassade und an allen Fassadenseiten mit Verkehrslärmimmissionen zur Nachtzeit > 45 dB(A) (entsprechend Anlage 2 der ergänzenden Erläuterung AV 03 vom 09.07.2012) keine Fenster zur Belüftung von Schlafzimmern anzubringen.

Alle Schlafräume müssen zumindest über ein Fenster zur Belüftung an der West- oder Südfassade mit Verkehrslärmimmissionen zur Nachtzeit < 45 dB(A) verfügen.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Neben der Orientierung nach Westen sind für das Altenheim auch Schallschutzfenster Klasse III in Verbindung mit mechanischer Belüftung festgesetzt (Ziffer 10.1.3). Diese Festsetzung ist strenger als erforderlich (SSK II). Damit sind gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

Die Orientierungswerte für Mischgebiet werden um 2 dB(A) unterschritten. Da Altenheime nach BauNVO grundsätzlich auch in Mischgebieten zulässig sind, hält es die Gemeinde für gerechtfertigt auf den Grenzwert für WA nach 16. BImSchV von 47 dB(A) nachts abzustellen. Zudem wird auf Hinweis Nr. 11 (schalltechnisch optimierte Planung) verwiesen. Weitere Änderungen werden daher nicht vorgenommen.

Abstimmungsergebnis:

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

Hotelzimmer

Wir empfehlen die Festsetzung Ziff. 10.3 insoweit zu ergänzen, dass an den gekennzeichneten Fassaden schallgedämmte Lüftungseinrichtungen anzubringen sind.

Betriebsleiterwohnungen

In der vorgelegten Planfassung sind keine Festsetzungen zur Wohnraumorientierung für Betriebsleiterwohnungen, wie wir sie in unserer Stellungnahme vom 10.05.2012 gefordert haben, mit aufgenommen worden. Somit erhalten wir unsere Bedenken aufrecht.

Bezüglich der im Gebiet SO 3/1 zulässigen Betriebsleiterwohnungen verweisen wir darauf, dass an der Ostfassade der Grenzwert der 16. BImSchV nachts um bis zu 3 dB(A) überschritten wird. Somit kann einer Nachtnutzung von Räumen an der Ostfassade im SO 3/1 für Betriebsleiterwohnungen aus fachlicher Sicht nicht zugestimmt werden.

Durch passive Schallschutzmaßnahmen, wie sie vorgesehen sind, kann eine Reduzierung der Außenlärmpegel, die wiederum beim Vergleich mit den Orientierungswerten der DIN 18005 bzw. mit den Grenzwerten der 16. BImSchV heranzuziehen sind, nicht erreicht werden. Wir geben auch zu bedenken, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB nicht nur gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sondern auch umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen zu berücksichtigen sind. Somit sind schädliche Umweltauswirkungen, welche bei Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV nicht auszuschließen sind und mögliche Schutzmaßnahmen dagegen, auf jeden Fall in die Abwägung mit einzubeziehen.

Beschluss:

Für Betriebsleiterwohnungen sieht die Gemeinde mit Schallschutzfenstern in Verbindung mit mechanischer Belüftung gesunde Wohnverhältnisse für gewährleistet. Zudem wird auf Hinweis Nr. 11 (schalltechnisch optimierte Planung), der auch für Betriebsleiterwohnungen gilt, verwiesen. Da es sich um eine sehr untergeordnete Nutzungsart handelt, die nur ausnahmsweise in diesem Gebiet möglich ist, kann hier eine Einschränkung der Wohnqualität hingenommen werden.

Bzgl. der Bereiche für Hotelzimmer wird der Anregung entsprochen; Ziffer 10.3 wird ergänzt i.S.: „An gekennzeichneten Fassaden mit Schallschutzfenster sind für schutzbedürftige Räume zusätzlich mechanische Belüftungen vorzusehen“.

Abstimmungsergebnis:

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

3. Industrie- und Handelskammer, Schr. v. 08.10.2012

Das mit dem vorgelegten Planvorhaben verfolgte Ziel wird grundsätzlich begrüßt.

Im Hinblick auf die vorgesehene Einzelhandelsentwicklung wird jedoch folgendes angeregt:

Bzgl. der Ausweisung der Sondergebiete SO 1, SO2, SO3/1, SO 4, und SO 5 soll die Gemeinde ein Einzelhandelskonzept entwickeln, um eine geordnete Handelsentwicklung in

Karlsfeld sicherzustellen. Außerdem muss im Vorfeld jeweils eine Überprüfung der landesplanerischen bzw. städtebaulichen Verträglichkeit der geplanten Verkaufsflächen auf diesen Sondergebieten erfolgen. Gutachten sind keine ausreichende Beurteilungsbasis. Darüber hinaus ist auch die Summenwirkung zeitgleich geplanter Verkaufsflächen zu beachten.

Mit der Ausweisung des Sondergebietes SO 3/2 besteht Einverständnis, auch im Hinblick auf die Einschätzung der Regierung von Oberbayern bzgl. der landesplanerischen Verträglichkeit von ca. 1600 m² Verkaufsfläche.

Beschluss:

In Absprache mit der Regierung von Oberbayern wird die Festsetzung bzgl. Einzelhandel konkretisiert und wie folgt gefasst: *„Im SO3/1 sind großflächige und nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsgeschossflächenzahl von 2.400 m² / 5.354 m² zulässig.*

Die Sortimente der Einzelhandelsbetriebe sind auf die Sortimente Lebensmittel und Drogerieartikel, mit maximal 10% typisches Randsortiment, beschränkt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur mit dem Hauptsortiment Lebensmittel zulässig.

Die Verkaufsgeschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche für Einzelhandelsbetriebe pro m² Baugrundstücksgröße im SO3/1 maximal zulässig sind.

Im sonstigen Sondergebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig

Mit dieser Festsetzung, die nun in den anderen Sondergebieten keinen Einzelhandel mehr zulässt, wird den Bedenken der Regierung sowie der IHK bzgl. der landesplanerischen Beurteilung von Einzelhandelsflächen Rechnung getragen. Da die Einzelhandelsnutzung nun auf das SO 3/1 beschränkt wird, wird auf keine anderen Gutachten abgestellt.

Abstimmungsergebnis:

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

4. Bürger 1, Schr. v. 24.09.2012

Folgende Vorschläge werden vorgebracht:

Was in Karlsfeld definitiv noch fehlt, sind

1. weiterführende Schulen, wie ein Gymnasium und eine Realschule.
2. zusätzlich ist dort die Nahversorgung nicht optimal gestaltet. Ein Supermarkt, eine Bäckerei würde die Situation verbessern.

Die jetzigen und zukünftigen Einwohner (nido Karlsfeld) würden sich über beide Vorschläge freuen. Besonders die weiterführenden Schulen, würden Karlsfeld noch attraktiver machen.

Beschluss:

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit zur Ansiedlung von Einzelhandel insbesondere für die Nahversorgung. Eine Einzelhandelsnutzung in diesem Bereich wird von der Gemeinde unterstützt und ausdrücklich gewünscht.

Es übersteigt jedoch die Handlungsmöglichkeiten einer Gemeinde hier einen Laden konkret anzusiedeln.

Weiterhin ist es Wunsch und Absicht der Gemeinde auch in Karlsfeld weiterführende Schulen anzusiedeln. Entsprechende Flächen sind im Neuen Flächennutzungsplan für diesen Zweck vorgesehen. Gemeinsam mit dem Landkreis Dachau wird die Entwicklung der Schülerzahlen

im Bereich der weiterführenden Schulen überprüft und beobachtet, insbesondere im Hinblick auf ein 4. Landkreisgymnasium.

Abstimmungsergebnis:

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

5. Bürger 2, Schr. v. 07.10.2012

Ich wohne am Föhrenweg 14 (1067/9).

Der Bahnlärm, der nachts von den Güterzügen ausgeht, die in Richtung Augsburg fahren, ist außerordentlich hoch, vor allem da die Bahntrasse deutlich erhöht ist (Überführung über die Eversbuschstr.) und keinerlei Schallschutzmaßnahmen seitens der Bahn existieren.

Dieser Schall reflektiert an der Glasfassade des Gebäudes Zugspitzstr. 5 (1064/11), so dass ich nicht nur von Süden sondern auch noch von Norden mit dem Güterzug-Lärm beschallt werde.

Ich befürchte, dass durch das auf 1062/4 geplante Gebäude der Güterzug-Lärm noch einmal drastisch zunehmen wird, da das Gebäude wesentlich größer und auch wesentlich höher als Zugspitzstr. 5 werden wird mit einer durchgängigen Gebäudefront nach Süden, an der der Güterzug-Lärm reflektiert.

Deshalb bitte ich sehr darum, in den Bebauungsplan Nr. 82 aufzunehmen, dass hier Maßnahmen gegen reflektierenden Schall ergriffen werden müssen.

Beschluss:

Nach Aussage des Immissionschutzgutachters profitiert das Anwesen Föhrenweg 14 insgesamt von der abschirmenden Wirkung der nördlichen Baukörper im Umgriff. In der Berechnung bzgl. der Immissionsorte (vgl. Tabelle), in der auch Föhrenweg 11 mit untersucht wurde, sind Gebäudereflexionen (Reflexionsordnung 3) berücksichtigt.

Immissionsort	Etage	Richtung	Nutzung	o. Gebäude		mit Gebäude			
				OW,T	OW,N	Lr,T	Lr,N		
				[dB(A)]		[dB(A)]			
Föhrenweg 14	EG	SO	WA	55	45	47,5	47,1	43,2	43,1
	1. OG	SO	WA	55	45	47,9	47,6	44,2	44,1

Abstimmungsergebnis:

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

6. E.ON Netz GmbH, Schr. v. 27.09.2012

Ein Hochspannungskabel der E.ON Netz GmbH liegt geringfügig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Es wurde übersehen vorher auf dieses zu verweisen. Die Sicherheit des Kabels darf nicht beeinträchtigt werden.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauabwicklung durch den Bauherrn bzw. die Gemeinde beachtet.

Gemäß früheren Auskünften sind keine Probleme für die beabsichtigte Baumaßnahme zu erwarten. Die Sicherung der Kabel muss durch E.ON erfolgen; dies wurde vertraglich geregelt.

Abstimmungsergebnis:

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

7. Eisenbahn-Bundesamt, Schr. v. 14.09.2012

Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes werden keine weiteren Einwände und Bedenken vorgetragen. Im Hinblick auf die aus dem Eisenbahnbetrieb zu berücksichtigenden Erschütterungsimmissionen wird darauf hingewiesen, dass die ergänzenden Untersuchungen zum Erschütterungsschutz aus der Planfeststellung zur ABS Ingolstadt – München nicht den Bereich des Bebauungsplanes umfassen. Die Erschütterungsthematik ist demnach eigenständig zu untersuchen.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Hinblick auf die vorliegenden Unterlagen zur Planfeststellung ABS Ingolstadt – München, Planergänzung zur Auflösung der vorbehaltenen Entscheidung zum Schutz vor Erschütterungen und Sekundärluftschall, kann davon ausgegangen werden, dass für das Bebauungsplangebiet keine negativen Auswirkungen bestehen. Für Anwesen im Bereich der Bayernwerkstraße wurden keine Beeinträchtigung festgestellt. Daher wird auf die Erstellung einer gesonderten Untersuchung verzichtet.

Abstimmungsergebnis:

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

8. Deutsche Telekom, Schr. v. 10.09.2012

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden.

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Sollte in der Begründung zum Bebauungsplan die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien festgelegt sein, wird dieser Forderung widersprochen.

Für eine koordinierte Erschließung des Gebietes wird um Vorabinformationen gebeten.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauabwicklung durch den Bauherrn bzw. die Gemeinde beachtet.

Abstimmungsergebnis:

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

9. DB Energie GmbH, Netze, Schr. v. 02.10.2012

Der Bebauungsplan wurde im Hinblick auf die Belange der DB Energie – Freileitungen überprüft. Im Bereich der Ausgleichsflächen auf Fl. Nrn. 587, 588 und 589 verläuft eine Bahnstromleitung die weiterhin gewährleistet sein muss. Maßgebend ist die tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.

Eine Änderung des Geländenniveaus ist in den Ausgleichsflächen unzulässig.
Die Bepflanzung darf in der Endwuchshöhe 3,50 m nicht überschreiten.

Beschluss:

Die seitens der DB Energie, Netze, nochmals vorgebrachten Hinweise waren bereits in den Planfassungen zur öffentlichen Auslegung enthalten.

Bei der Planung und Umsetzung der für das Baugebiet angelegten Ausgleichsfläche wurde die Bahnstromleitung berücksichtigt. Es befinden sich keine Gehölze oder Sträucher im Bereich der Leitungstrasse inklusive eines Schutzstreifens von beiderseits 30 m.

In der Begründung wurde die textliche Ergänzung vorgenommen, dass keine Ablagerungen oder Aufschüttungen im Leitungsbereich stattfinden dürfen.

Die bereits gepflanzten Gehölze der Ausgleichspflanzung befinden sich außerhalb des beidseitigen 30 m Schutzstreifens. Weitere Anpflanzungen sind nicht vorgesehen. In der Begründung wurde die textliche Ergänzung vorgenommen, dass durch regelmäßige Pflegemaßnahmen der Aufwuchs von Gehölzen unterbunden wird.

Abstimmungsergebnis:

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

10. Kabel Deutschland, Schr. v. 17.09.2012

Im überplanten Bereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert und geschützt werden. Eine frühzeitige Einbindung vor Start der Baumaßnahmen soll erfolgen.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauabwicklung durch den Bauherrn bzw. die Gemeinde beachtet.

Abstimmungsergebnis:

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

11. Handwerkskammer, Schr. v. 27.09.2012

An der Stellungnahme vom 03.05.2012 wird festgehalten.

Durch die Festsetzung immissionswirksamer, flächenbezogener Schalleistungspegel werden mögliche gewerbliche Nutzungen eingeschränkt. Es wird gebeten sicherzustellen, dass der Gewerbeflächenbedarf für stärker emittierende Betriebe an anderer Stelle in ausreichendem Maße gedeckt ist.

Beschluss:

Bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen und die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes zu berücksichtigen. Die Kontingentierung ist so erfolgt, dass unter Berücksichtigung des Schutzzieles den Gewerbeflächen maximale Emissionen zugestanden sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass im bestehenden Gewerbegebiet Karlsfeld südöstlich der Bajuwarenstraße weitere Gewerbeflächen mit höheren Kontingenten bzw. ohne Beschränkung vorhanden sind.

Abstimmungsergebnis:

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

Beschluss:**Billigungsbeschluss:**

Der Bebauungsplanentwurf zur 3. Änderung Nr. 82 für das Gebiet „Karlsfeld-West / ehemal. Bayernwerkgelände – Bereich Ost / Sondergebiet“ mit Begründung und Umweltbericht i.d.F.v. 05.12.2012 wird gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt eine erneute Auslegung beschränkt auf die Änderungen einzuleiten.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6102.2

Bau- und Werkausschuss
5. Dezember 2012
Nr. 121/2012
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

**Bebauungsplan Nr. 2044 der LH München für den Bereich Gerberau (südl.),
 Bauschingerstr. (westl.), Otto-Warburg-Str. und zum Schwabenbächl (nördl.),
 Mannertstr. (östl.);**
- Stellungnahme als Nachbargemeinde

Sachverhalt:

Die im Stadtbezirk 23 ansässige Firma MAN beabsichtigt den derzeit als Parkplatz genutzten Teil des Firmenareals für Wohnungsbau zu entwickeln und die weiterhin benötigten PKW-Stellplätze für Beschäftigte und Besucher in einem Parkhaus zu konzentrieren. LKW-Stellplätze werden auf das Firmengelände verlagert.

Der künftige Eigentümer führte in Abstimmung mit der LH München einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb durch. Auf der Basis des 1. Preises wird das Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 6,6 ha und ist über die Bauschinger- und Mannertstraße erschlossen.

Das städtebauliche Ziel ist hier die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohnquartiers mit entsprechender sozialer Infrastruktur und Einzelhandelsversorgung, dabei sollen 30 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts im öffentlich geförderten Wohnungsbau umgesetzt werden. Vorgesehen ist ein Allgemeines Wohngebiet mit 10 Wohngebäuden mit zwischen IV und VIII Geschossen und 29.000 m² Geschoßfläche für ca. 290 Wohneinheiten (ca. 660 EW). Daneben sind Sondergebiete für Einzelhandel (GF 1.800 m²) und Parken (35.000 m², 1.450 Stellplätze) sowie eine Fläche Gemeinbedarf Kita (GF 1.500 m²) für zwei Krippen- und Kindergartengruppen sowie eine Hortgruppe festgesetzt.

Nach Aussage der LH München kann der durch die Planung ausgelöste Grundschulbedarf durch schulorganisatorische Maßnahmen an Schulen im Umfeld abgedeckt werden.

Beschluss:

Die Gemeinde Karlsfeld weist darauf hin, dass auch aufgrund der weiteren baulichen Entwicklung in der Gemeinde Karlsfeld, die Kapazitäten der Schule für die prognostizierten Schülerzahlen sowohl aus der Stadt München als auch aus der Gemeinde Karlsfeld nicht ausreichen werden. Die Auswirkungen des neuen Gebietes sind gutachterlich nachzuweisen (Verbandsgrundschule).

Da die Landeshauptstadt München für diese Schule als Eigentümer für mögliche Umbauten bzw. Erweiterungen zuständig ist, bitten wird diese Thematik nochmals konkret zu überprüfen.

Im Hinblick auf den Einzelhandelsstandort sollte beachtet werden, dass die Gemeinde Karlsfeld im Einzugsbereich im Bebauungsplan Nr. 82 „ehemalig. Bayernwerkgelände“ ebenfalls die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes für die Nahversorgung vorgesehen hat. Darüber hinaus entstehen am Standort Karlsfeld über ca. 500 Wohneinheiten, die eine Nahversorgung benötigen. Die Planungen dürfen nicht in Konkurrenz zueinander stehen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6100.25