

NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 011

Sitzung am: Mittwoch, 21. Oktober 2015

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 17:30 Uhr bis 17.55 Uhr
Besichtigung Münchner Straße 100/102

Sitzungsbeginn 18:05 Uhr im Rathaus

Sitzungsende: 21:05 Uhr

Tagesordnung

1. 17:30 Uhr Münchner Straße 100/102
Bebauungsplan Nr. 103 mit integrierter Grünordnung "Rothschwaige - westlich der Münchner Straße und südlich des Weiherweges"
- Besichtigung Grundstück
2. 18:05 Uhr Rathaus, Großer Sitzungssaal
Bebauungsplan Nr. 103 mit integrierter Grünordnung „Rothschwaige - westlich der Münchner Straße und südlich des Weiherweges“
- Behandlung der während des Verfahrens nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
- Billigungsbeschluss
3. Bekanntgaben und Anfragen

Bau- und Werkausschuss
21. Oktober 2015
Nr. 111/2015
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

17:30 Ortsbesichtigung

Grundstück Münchner Straße 100/102
Bebauungsplan Nr. 103 mit integrierter Grünordnung "Rothschwaige - westlich der Münchner Straße und südlich des Weiherweges"

Sachverhalt:

Die Mitglieder des Bau- und Werkausschusses begingen mit den Planern und der Verwaltung sowie den Grundstückseigentümern das Areal.

EAPL.-Nr. 6102.2

Bau- und Werkausschuss
21. Oktober 2015
Nr. 112/2015
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Beginn der Sitzung im Großen Sitzungssaal um 18:05 Uhr

Bebauungsplan Nr. 103 mit integrierter Grünordnung „Rothschwaige - westlich der Münchner Straße und südlich des Weiherweges“

- **Behandlung der während des Verfahrens nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen**
- **Billigungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat am 31.01.2013 (Nr. 010/2013) in öffentlicher Sitzung beschlossen für o.g. Gebiet einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen. Das weitere Verfahren wurde auf den Bauausschuss delegiert.

In der Zeit vom 18.06.2015 bis 17.07.2015 wurden die frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Am 25.06.2015 fand der Erörterungstermin statt.

Anregungen haben vorgebracht:

Bürger, Schreiben vom 22.07.2015

RA-Kanzlei als Vertreter des Grundeigentümers, Schreiben vom 27.07.2015

Bund Naturschutz in Bayern e.V. Ortsgruppe Karlsfeld, Schreiben vom 17.07.2015

Landratsamt Dachau, Fachbereich Planerische Belange,
 Schreiben vom 13.07.2015

Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange,
 Schreiben vom 08.07.2015

Landratsamt Dachau, Fachbereich Bauordnung,
 Schreiben vom 06.07.2015

Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz,
 Schreiben vom 14.07.2015

Landratsamt Dachau, Fachbereich Umweltrecht,
 Schreiben vom 10.08.2015

Landratsamt Dachau, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde,
 Schreiben vom 13.07.2015

Landratsamt Dachau, Fachbereich Kommunale Abfallwirtschaft,
 Schreiben vom 01.07.2015

Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 10.07.2015

1. Bürger / Nachbarn, Weiherweg 1-5 **Schreiben vom 22.07.2015**

1.1 Das Schreiben der nördlich benachbarten Wohnungseigentümer stellt zunächst fest, dass durch die gemeindliche Planungsabsicht der im Verkaufsprospekt zugesicherte und erworbene Anspruch auf eine besondere, naturnahe, ruhige und altersgerechte Umgebung ebenso infrage stellt sei, wie der langfristige Werterhalt der Immobilie. Von den Auswirkungen seien ca. 118 Miteigentümer betroffen.

Beschluss:

Die Gemeinde beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 die Grundstücke südlich des Anna-Elisabeth-Heims im Ortsteil Rothschaige zu überplanen. Auf der Grundlage ihrer Planungshoheit kann sie grundsätzlich eigenverantwortlich und frei entscheiden, ob und wie sie einem bislang bestehenden örtlichen Planungsrecht durch Aufstellung eines Bebauungsplans einen neuen Inhalt geben will, so dass geänderte gemeindliche Zielvorstellungen jederzeit auch in ein neues Planungsrecht umgesetzt werden können. Diese planerische Gestaltungsfreiheit der Gemeinde findet ihre Grenzen erst in der Bindung der Bauleitplanung an die verbindlich festgelegten Ziele der Raumordnung. Verkaufsversprechen von Bauträgern an ihre Kunden schränken die Gemeinde in der Ausübung ihrer Planungshoheit hingegen in keiner Weise ein, da die offensichtlich im Verkaufsgespräch zugesicherte Bestandssicherung der Umgebungsqualität keinen abwägungserheblichen Belang darstellt. Gleiches gilt für in der Folge des Bebauungsplans mögliche Auswirkungen auf den Verkehrswert von Grundstücken in der Umgebung, auch hierbei handelt es sich um keine für die planerische Abwägung erheblichen Belange, so dass sich aus den im Schreiben vom 22.07.2015 diesbezüglich vorgetragenen Sachverhalte kein Änderungs- oder Ergänzungsbedarf für die Bebauungsplanung ergibt.

Abstimmungsergebnis:

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

1.2 Unklare Abgrenzung zum Flächennutzungsplan.

Beschluss:

Es wird hier offenbar auf die Tatsache verwiesen, dass die Bauflächendarstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht identisch ist mit der planungsrechtlichen Sicherung des Allgemeinen Wohngebietes WA im vorliegenden Bebauungsplan, da insbesondere das Baugebiet mit der Bezeichnung WA 3 weiter nach Westen hinausgreift. Zunächst darf diesbezüglich angemerkt werden, dass nach § 1 Abs. 2 BauGB der Flächennutzungsplan ein vorbereitender Bauleitplan ist, dessen Aufgabe nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 BauGB darin besteht, „für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen“. Seine Inhalte sind damit nicht parzellenscharf zu lesen und bedürfen einer Detaillierung durch die verbindliche Bauleitplanung. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB bestimmt, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Aufgrund der geringen Detailschärfe des FNP lässt

dieses sog. Entwicklungsgebot somit Gestaltungsspielräume offen, die auf der Ebene der gemeindlichen Bebauungsplanung entsprechend ausgefüllt werden dürfen. Unter der Voraussetzung, dass die Grundzüge des FNP unangetastet bleiben, gestattet das Entwicklungsgebot folglich auch Abweichungen, so dass Festsetzungen, die mit den Darstellungen des FNP nicht vollständig übereinstimmen, nicht zwangsläufig auf einen Verstoß gegen das Entwicklungsgebot hindeuten. Im Bebauungsplan Nr. 103 wird zwar die Grenzziehung zwischen unterschiedlichen Nutzungen gegenüber den Darstellungen im FNP geringfügig verschoben, die Konzeption des kommunalen Bodennutzungskonzeptes, wie es im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde zum Ausdruck gebracht ist, bleibt aber weiterhin schlüssig, so dass die Abweichung keinen Verstoß gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB bewirkt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	1

- 1.3** Mit Verweis auf die Stellungnahme des Bund Naturschutz vom 17.07.2015 wird eine unklare Anpassung im Sinne § 13 BNatSchG / 1a BauGB gesehen.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. § 1 a BauGB beinhaltet ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die in der konzeptionellen Ausgestaltung des Bebauungsplans hinreichend Beachtung finden. Dem Integritätsinteresse von Natur und Landschaft wurde beispielsweise durch die Anordnung der Gebäude und Straßen unter einem weitgehenden Erhalt des Baumbestandes, die Einbeziehung der Bachläufe in das städtebauliche Konzept und ihre qualitative Aufwertung in der Planfolge sowie einem schonenden Umgang mit Grund und Boden durch die Überplanung eines bereits teilweise bebauten Areals abwägend Rechnung getragen. Auf die ausführlichen Erläuterungen hierzu sowie zur Eingriffs- / Ausgleichsermittlung, die Beurteilung der Belange des besonderen Artenschutzes und den Umweltbericht wird hingewiesen.

Abstimmungsergebnis:

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

- 1.4** Unklarer Ersatz für bisherigen Lärmschutz durch den vorhandenen alten Baumbestand und Bewuchs zwischen Bahnkörper und Umgehungsstraße B 304, wesentliche Verschlechterung der Luft- und damit der allgemeinen Lebensqualität, undefinierte Bepflanzungsabstände gemäß Art 47 ff. AGBGB, erhebliche Licht- und Verschattungsveränderungen infolge Baumpflanzungen, u.a. auch durch Ersatz von 15 Bäumen im Einfriedungsbereich mit Bewuchshöhen zwischen 8 bis 15 Metern.

Beschluss:

In der Folge des Bebauungsplans Nr. 103 wird kein Baumbestand zwischen der Bahnlinie und der Bundesstraße B 304 entfernt. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen für die Umsetzung der zulässigen Vorhaben nur wenige Bestandsgehölze entfernt werden. Der weit überwiegende Gehölzbestand ist mit einer Erhaltungsbindung versehen und wird zudem durch Neupflanzungen ergänzt. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft, verbunden mit einer wesentlichen Verschlechterung der Luftqualität, einer erheblichen Erhöhung von Lärmeinwirkungen, erheblichen Licht- und Beschattungsveränderungen oder gar einer erheblichen Verschlechterung der allgemeinen Lebensqualität sind in der Planfolge somit sicherlich nicht zu erwarten. Durch die Überplanung der Grundstücke werden keine Konflikte geschaffen, da gleichermaßen schutzbedürftige Nutzungen aufeinander folgen. Ebenso werden keine Zumutbarkeitsschwellen überschritten, die eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes bewirken würden. Insgesamt werden durch die Überplanung der Grundstücke keine Konflikte geschaffen, da gleichermaßen schutzbedürftige Nutzungen aufeinandertreffen.

Art. 47 AGBGB nennt einen Mindestabstand von Bäumen zur Nachbargrenze von 2,0 m. Diesen Abstand können die vorgesehenen Straßenbäume tatsächlich nicht einhalten, da die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche derzeit eine Breite von insgesamt ca. 6,50 m aufweist. Möchte man in der Planfolge Straßenbäume pflanzen, welche die Pflanzabstände des Art. 47 AGBGB einhalten, müsste die öffentliche Straßenverkehrsfläche, zumindest in Teilbereichen, auf ca. 8,0 m verbreitert werden. Durch diese geänderte Festsetzung würde sich der Spielraum für die Gestaltung des Straßenraums deutlich erhöhen, da insgesamt unter Beibehaltung einer Fahrbahnbreite von 4,50 m bis 4,75 m entsprechend breitere Grünstreifen (3,25 m bis 3,50 m) hergestellt und ggf. auch eine höhere Anzahl von öffentlichen Pkw-Stellplätzen errichtet werden könnten. Die Bäume könnten dann in jedem Fall in einem Mindestabstand von 2,00 m zur Nachbargrenze gepflanzt werden. Klarstellend darf drauf hingewiesen werden, dass der Bebauungsplan keine Fahrbahnbreiten oder funktionalen Gliederungen in Fahrstreifen, Parkstreifen oder Grünstreifen festlegt. Die Bebauungsplanzeichnung wird entsprechend geändert.

Abstimmungsergebnis:

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

- 1.5** Wesentliche Hinweise zum Verbleib und oder Ersatz der bisherigen Begrenzungsmauer würden fehlen. Es werde weiterhin unverzichtbarer, angemessener Sicht- und Lärmschutz angemeldet.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein nachbarlicher Bestandsschutz oder Ersatzanspruch für die grenzständigen Gebäude oder Einfriedungsmauern. Der Eigentümer dieser baulichen Anlagen kann diese, ungeachtet dessen ob ein Bebauungsplan vorliegt oder nicht, jederzeit ersatzlos entfernen. Aufgaben eines notwendigen Lärm- oder Sichtschutzes fallen diesen Anlagen mithin nicht zu. Im Übrigen

werden durch die Regelungen des Bebauungsplans keinerlei Spannungen erzeugt, die entsprechende Lärm- oder Sichtschutzeinrichtungen erforderlich machen würden, da der Bebauungsplan eine Wohnnutzung planungsrechtlich sichert, die nicht geeignet ist erhebliche negative Auswirkungen oder gar Beeinträchtigungen auf die nördlich angrenzende Nutzung zu verursachen. Der Bebauungsplan enthält demgemäß keine Festsetzungen, die sich in einem erheblichen Umfang negativ auf die Nachbarschaft auswirken oder gar eine Beeinträchtigung von nachbarlichen Rechten bewirken. Die bauliche Ergänzung und Stärkung der Wohnnutzung als Planungsziel, stellt jedenfalls keine Verletzung von Nachbarrechten dar.

Abstimmungsergebnis:

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

1.6 Undefinierte Böschungswinkel im Bereich der Durchflusspassagen von Wehrstauden- und Schwaigerbach.

Beschluss:

Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen regelt die Gemeinde rechtsverbindlich die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke entsprechend ihren städtebaulichen Bedürfnissen und Vorstellungen und bestimmt damit die mit dem Grundeigentum generell verbundenen bauplanungsrechtlichen Nutzungsbefugnisse. Die Definition von Böschungswinkeln ist insoweit kein Regelungsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung, da hier kein bodenrechtlicher Bezug vorliegt.

Abstimmungsergebnis:

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

1.7 Unzumutbare Umwandlung der bisherigen Zufahrt in eine Straßenführung mit öffentlichem Charakter und daraus resultierende Folgelasten: zwangsläufige Bedienung von Anlieger- und Parteiverkehr für etwa 15 Wohneinheit mit 11 Garagen und vier Großgaragen mit insgesamt 43 Stellplatzanteilen. Der Ausbau der bisherigen Zufahrt sei weder ökonomisch noch ökologisch durchdacht. Vielmehr wäre eine Straße im Bereich der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze wesentlich sinnvoller.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zunächst darf betont werden, dass im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 103 keine Großgaragen zulassungsfähig sind. Nach § 1 Abs. 7 Nr. 3 GaStellV gelten Garagen mit einer Nutzfläche von über 1.000 m² als Großgaragen. Garagen mit einer derartigen Dimension sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan lässt im Bereich des WA 1 (zwischen Schwaigerbach und Münchner Straße) Gemeinschaftsgaragen mit insgesamt 12 Pkw-

Stellplätzen zu, die im Bebauungsplan mit dem Symbol „GGa“ gekennzeichnet sind. Offensichtlich wurde diese Abkürzung als „Großgarage“ missverstanden. Klarstellend soll angemerkt werden, dass es sich bei diesen Gemeinschaftsanlagen um private Anlagen handelt, die einem begrenzten Kreis von beteiligten Grundstückseigentümern gehören. Die Grundstückseigentümer kommen über die gemeinsame Errichtung und den gemeinsamen Unterhalt der Anlage einer rechtlichen Verpflichtung nach. Die Gemeinschaftsgaragen sind den Wohngebäuden im WA 1 zugeordnet und sind zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze erforderlich.

Das Plankonzept greift die bisherige Zufahrt als Erschließung des neuen Wohnquartiers auf. Eine Beeinträchtigung der nördlich angrenzenden Nachbarschaft durch eine erhöhte Immissionsbelastung (Lärm, Abgase, Lichtsmog etc.) ist für die Gemeinde nicht ersichtlich, da die Zufahrtsstraße lediglich von den Anwohnern benutzt wird. Wie in der Stellungnahme richtigerweise dargestellt wird, verursachen nur max. 15 Wohneinheiten einen Ziel- und Quellverkehr, der am Grundstück des Anna-Elisabeth-Heims vorbeifließt. Der hieraus resultierende Verkehr wird sicherlich nicht die Grenze des Zumutbaren überschreiten. Er ist folglich nicht geeignet negative Auswirkungen zu verursachen, die eine erhebliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft zur Folge hätten. Das Rücksichtnahmegebot ist in keiner Weise verletzt, da maßgebliche Zumutbarkeitsschwellen dadurch nicht überschritten werden.

Die Lage der Erschließungsstraße im Norden des Areals ist darüber hinaus ökologisch, ökonomisch und funktional durchdacht: Bestehende Gebäude werden derzeit bereits von Norden her erschlossen. Es wird weitgehend auf eine bereits vorhandene Erschließungseinrichtung zurückgegriffen, so dass nur wenige bisher unversiegelte Flächen zusätzlich in Anspruch genommen werden müssen. Der Baumbestand kann weitgehend erhalten bleiben. Die vorgesehene Trasse ermöglicht eine optimale Erschließung der künftigen Baugrundstücke mit kurzen Wegen und ist insoweit ökonomisch. Die Lage der Erschließungsstraße ermöglicht zudem eine optimale Ausrichtung der Gebäude und Gärten. Tiefe Garagenzufahrten werden vermieden. Eine Verschiebung der Erschließungsstraße an die südliche Plangebietsgrenze kann diese Vorzüge nicht aufweisen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen mithin nicht.

Abstimmungsergebnis:

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

2. Kanzlei Schönfelder Ziegler Lehnert für Grundstückseigentümer / Planbegünstigten, Schreiben vom 27.07.2015

Nach einer kurzen Vorbemerkung in der auf den Verfahrensstand, die Ziele des Bebauungsplans und seine inhaltliche Qualität hingewiesen wird, werden von der Vertretung des Planbegünstigten sachliche Anregungen in Form von Änderungswünschen vorgetragen:

- 2.1 Änderungswünsche zum Maß der baulichen Nutzung Fl. Nrn. 382 und 382/4.**
Die Grundstücksflächen Fl. Nrn. 382 und 382/4 seien als Innenbereichsflächen zu werten, so dass das Maß der baulichen Nutzung für diese Flächen nach § 34 BauGB zu bestimmen sei. Als Referenzbebauung hierfür sei das bereits vorhandene Pflege- und

Seniorenheim heranzuziehen. Die im Bebauungsplan vorgesehene Geschossfläche liege aber nur bei 39 % der Geschoßfläche, die bei einer Bezugnahme auf die nördliche Nachbarbebauung realisierbar wäre, so dass eine Erhöhung der GFZ angebracht erscheine. Mit dem Bebauungsplan solle ein Übergang des städtebaulichen Maßstabes vom Seniorenheim zur freien Landschaft geschaffen werden. Eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung um 61 % würde nicht nur einen ganz erheblichen Baurechtsentzug bedeuten, sondern wäre auch nicht geeignet den beabsichtigten Übergang zu schaffen.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. § 34 BauGB enthält den planungsrechtlichen Maßstab für die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich. Die Norm weist dem faktisch vorhandenen Baubestand einen lenkenden Einfluss und eine lenkende Funktion im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung zu, indem sie aus der Bebauung der näheren Umgebung den Maßstab für die Zulässigkeit weiterer Vorhaben ableitet. Demgemäß muss sich ein Vorhaben im Innenbereich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen. Die nähere Umgebung stellt folglich den Prüfstein für die Bestimmung der bauplanungsrechtlichen Eigenart und letztlich für das bauliche Vorhaben selbst dar.

Bei der Bestimmung der näheren Umgebung ist aber nicht ausschließlich diejenige Bebauung als erheblich anzusehen, die gerade in der unmittelbaren Nachbarschaft überwiegt, sondern es muss auch die Bebauung der weiteren Umgebung des Baugrundstückes insoweit berücksichtigt werden, als sie noch prägend auf dasselbe einwirkt. Die Eigenart der auf diese Weise bestimmten näheren Umgebung bildet dann den Maßstab für die Zulassungsfähigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB, wobei neben der Bebauung und ihrer Nutzung auch all das zu berücksichtigen ist, was den Charakter und die Funktion prägt.

Dabei muss bei einer auf das Wesentliche zurückgeführten Betrachtungsweise alles außer Acht gelassen werden, was die vorhandene Bebauung nicht prägt oder in ihr als Fremdkörper oder Unikat erscheint. Ein solches Unikat ist insbesondere dann anzunehmen, wenn eine singuläre Anlage in einem auffälligen Kontrast zur übrigen Bebauung steht. In Betracht kommen mithin solche bauliche Anlagen, die nach ihrer, auch äußerlich erkennbaren, Zweckbestimmung in der näheren Umgebung einzigartig sind. Sie erlangen die Stellung eines Unikats umso eher, je einheitlicher die nähere Umgebung im Übrigen baulich genutzt wird. Trotz ihrer deutlich in Erscheinung tretenden Größe und ihres nicht zu übersehenden Gewichts in der näheren Umgebung bestimmen sie dann nicht deren Eigenart, weil sie wegen ihrer mehr oder weniger ausgeprägten, vom übrigen Charakter der Umgebung abweichenden Struktur gleichsam isoliert dastehen.

Die in der Stellungnahme als Referenz angeführte Bebauung des Anna-Elisabeth-Heims weist eben diese Eigenschaften eines Unikats auf. Das Anna-Elisabeth-Heim wurde durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 63 als Sondergebiet „Altenpflegeheim“ planungsrechtlich gesichert. In einer ansonsten homogen, durch Wohnnutzungen geprägten Umgebung, die den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO besitzt, wurde ein Areal geplant, in dem davon abweichend Anlagen und Einrichtungen für die Altenpflege, betreutes Wohnen sowie Verwaltung und Büronutzung zulassungsfähig sind. Es

unterscheidet sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung somit grundlegend von seiner Umgebung und kann damit auch im Hinblick auf die Einfüpfungsfaktoren Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche kaum ein Vorbild für eine im Übrigen überwiegend mit Wohngebäuden bebauten Umgebung darstellen. Der in der Stellungnahme vorgetragene Baurechtsentzug von 61 % ist mithin keinesfalls stichhaltig.

Der Bebauungsplan orientiert sich im Gegensatz dazu bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung an dem in der Rothschaige für Wohnnutzungen typischen, planungsrechtlichen Maßstab und geht demgemäß davon aus, dass eine Änderung bereits bestehender Baurechte in einem mehr als unerheblichen Umfang in der Planfolge nicht bewirkt wird. Eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung erscheint demzufolge grundsätzlich unter Bezugnahme auf § 34 BauGB und die unmittelbare Nachbarbebauung nicht veranlasst. Auch die beabsichtigten städtebaulichen Ziele können durch die vorliegende konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans sicher erreichen werden. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	1

2.2 Höhe der GFZ der Einfamilienhäuser

Für die Einfamilienhäuser wurden im Bebauungsplan eine Geschoßfläche von max. 200 m² festgesetzt. In der unmittelbaren Umgebung seien aber bereits Einfamilienhäuser und Doppelhäuser genehmigt und realisiert, die über Geschoßflächen von weit mehr als 300 m² verfügten. Eine Erhöhung der Geschoßfläche auf 280 m² auf den Grundstücksflächen Fl. Nrn. 382 und 382/4 wäre infolgedessen angemessen.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan setzt keine Einfamilienhäuser fest. Im Baugebiet WA 1 (Fl. Nr. 382/4) sind zwei überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, sowie eine Geschoßfläche von jeweils 420 m². Die Wohngebäude in den beiden Bauräumen können entweder als 2 Einzelhäuser mit einer oder mehreren Wohnungen und einer Geschoßfläche von je 420 m², als 4 Doppelhaushälften (2 Doppelhäuser) mit einer Geschoßfläche von jeweils 210 m² je Doppelhaushälfte oder als Hausgruppe (Dreispanner) mit einer Geschoßfläche von jeweils 140 m² je Hauseinheit errichtet werden. Im Baugebiet WA 2 (Fl. Nr. 382) sind insgesamt 4 überbaubare Grundstücksflächen vorgesehen. Der Bebauungsplan lässt die Errichtung von Doppelhäusern und Einzelhäusern zu, Hausgruppen dürfen hier nicht errichtet werden. Nach den Regelungen des Bebauungsplans können also zwei Einzelhäuser mit einer Geschoßfläche von jeweils 200 m² und zwei Einzelhäuser mit einer Geschoßfläche von jeweils 280 m² oder zwei Einzelhäuser mit jeweils 200 m² Geschoßfläche, ein Einzelhaus mit einer Geschoßfläche von 280 m² und zwei Doppelhaushälften mit jeweils 140 m² Geschoßfläche errichtet werden. Die Dimensionen der Gebäude sowie das Maß der baulichen Nutzung in den beiden Baugebieten WA 1 und WA 2 sind angemessen und funktionsgerecht. Der Bebauungsplan lässt vielfältige Gebäudetypologien und -größen zu, die unterschiedlichen Lebensbedürfnissen und Wohnraumansprüchen gerecht werden können. Zudem wird durch die Dimensionierung der Gebäude und ihre Situierung auf dem Grundstück der vorhandene Gehölzbestand

überwiegend geschont und die Versiegelung der Grundstücke beschränkt. Eine Erhöhung der Geschoßfläche hätte zwangsläufig auch eine Vergrößerung der Grundfläche zu Folge. Damit einhergehend würden die versiegelten Flächen zunehmen und der Niederschlagswasserabfluss steigen.

Bei einer größeren Geschoßfläche würde sich auch die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen erhöhen, was an einem Beispiel (Bebauung an der Münchner Straße, Fl. Nr. 382/4) kurz veranschaulicht werden soll:

Gemäß der kommunalen Stellplatzverordnung sind derzeit bei einer Wohnfläche bis zu 156 m² zwei Stellplätze nachzuweisen (künftig bei einer Wohnfläche bis zu 150 m²), bei einer Wohnfläche über 156 m² (künftig über 150 m²) sind drei notwendige Stellplätze nachzuweisen. Der Bebauungsplan regelt aus Gründen des Bodenschutzes, dass Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig sind.

Unter Ausnutzung des im Bebauungsplan festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung (Grundfläche für eine Reiheneinheit z.B. 70 m²) und der Breite der überbaubaren Grundstücksfläche von 18,0 m würden sich bei einer Nutzung als Hausgruppe, Reihenhäuser mit einer Breite von jeweils 6,0 m und einer Gebäudetiefe von ca. 11,66 m ergeben. Pro Reiheneinheit ist ein GF von 140 m² zulässig, woraus sich eine Wohnfläche von ebenfalls ca. 140 m² einschließlich Dachgeschoß realisieren lässt (EG 53 m², OG 53 m², DG 34 m²). Somit sind je Reiheneinheit 2 Stellplätze erforderlich und im Bebauungsplan entsprechend vorgesehen (insgesamt 12 Gemeinschaftsgaragen -GGa- für 6 mögliche Reiheneinheiten).

Bei einer Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung (z. B. Grundfläche GR 240 statt GR 210, Geschoßfläche GF 480 statt GF 420) würde sich für eine Reiheneinheit eine Grundfläche von 80 m² (statt 70 m²) und eine Geschoßfläche von 160 m² (statt 140 m²) ergeben, woraus sich eine Wohnfläche von ca. 160 m² einschließlich Dachgeschoß realisieren ließe (EG 60 m², OG 60 m², DG 40 m²). Sofern die Wohnfläche über 156 m² (künftig 150 m²) steigt, müsste pro Reiheneinheit jeweils ein weiterer Stellplatz (insgesamt dann also 18 Stellplätze statt wie bisher 12 Stellplätze für 6 Reiheneinheiten) errichtet werden, wofür nicht genügend Platz vorhanden ist.

Im Bereich des WA 2 wird für die beiden südlichen Einzelhäuser die Grundfläche auf 140 m² und die Geschossfläche auf 280 m² erhöht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird entsprechend angepasst.

Abstimmungsergebnis:

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

2.3 GFZ bei Doppelhäusern

Für die Doppelhäuser ist im Bebauungsplan eine Geschoßfläche von max. 280 m² festgesetzt. Dadurch wäre eine Wohnfläche von weniger als 140 m² je Doppelhaushälfte zu erzielen. Diese Wohnfläche sei zu gering, da gerade Familien mit mehreren Kindern auf größere Flächen angewiesen seien. Die Geschoßfläche GF sollte

für Doppelhäuser auf mindestens 320 m² erhöht werden, um eine Wohnfläche von mindestens 165 m² pro Doppelhaushälfte erreichen zu können.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan setzt keine zwingende Errichtung von Doppelhäusern fest. Er stellt vielmehr ein Angebot bereit, das unterschiedliche Gebäudetypologien (Einzelhaus, Doppelhaus, Dreispänner) und Gebäudegrößen zulässt. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans lassen sich in jedem Fall auch Wohngebäude realisieren, die den besonderen Wohnraumbedürfnissen von Familien mit mehreren Kindern gerecht werden können. Die Dimensionierung der Doppelhäuser sollte hingegen eher ein Angebot für Bewohner mit etwas geringeren Platzansprüchen sein. Würde man die Geschößfläche wie gewünscht auf GF 320 m² erhöhen, müssten nach der derzeit geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde je Doppelhaushälfte 3 notwendige Pkw-Stellplätze statt wie in der vorliegenden Planfassung 2 Pkw-Stellplätze nachgewiesen und hergestellt werden, da die Wohnfläche dann deutlich über dem maßgeblichen Wert von 156 m² (künftig 150 m²) liegt. Das würde zu einer weiteren Erhöhung der Versiegelung führen und hätte zur Folge, dass ggf. zusätzlicher Gehölzbestand entfernt werden muss. Von einer Erhöhung der Geschößfläche von 280 m² auf 320 m² sollte deshalb abgesehen werden. Das städtebauliche Ziel, nämlich die planungsrechtlichen Grundlagen für eine bedarfsgerechte und hochwertige Wohnbebauung im Übergang zur freien Landschaft zu schaffen, wird eben gerade durch die Beschränkung der Geschößfläche auf GF 280 m² erreicht. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht. Insbesondere an der GR und GF des „Doppelhauses“ im WA 2 wird keine Änderung vorgenommen.

Abstimmungsergebnis:

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

2.4 Wandhöhe

Der Bebauungsplan sieht derzeit eine Wandhöhe von 6,50 m vor. Diese Wandhöhe werde als zu gering angesehen, da man für die Ausnutzung des Dachgeschoßes auf die gesetzlich vorgeschriebene Mindestraumhöhe von 2,40 m zurückgreifen müsste. Es wird angeregt auf die Festsetzung einer Wandhöhe zu verzichten oder diese alternativ auf mindestens 6,70 m zu erhöhen, was der Wandhöhe der nördlich angrenzenden Nachbarbebauung entspricht.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zunächst muss festgehalten werden, dass auf eine Regelung der Wandhöhe im Bebauungsplan in keinem Fall verzichtet werden kann, da das zulässige Nutzungsmaß abschließend bestimmt sein muss und demzufolge auch Vorgaben für die Höhenentwicklung der zugelassenen baulichen Anlagen (Gebäude) enthalten sein müssen. Auf die Bestimmungen des § 16 Abs. 3 BauNVO wird verwiesen. Da der Bebauungsplan Nr. 103 die Anwendung der Sätze 1 und 2 des Art. 6 Abs. 5 BayBO nicht anordnet, sondern die Abstandsflächen abschließend regelt, kann ohne die Festsetzung einer Wandhöhe eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange nicht ausgeschlossen werden.

Unter der Annahme einer lichten Raumhöhe 2,40 m und einer Deckenstärke einschließlich Fußbodenaufbau von 0,35 m ergibt sich im Dachgeschoß ein Kniestock von ca. 0,65 m, wodurch eine maximale Wohnfläche im Dachgeschoß erzielt werden kann. Jedem Bauherrn ist es aber freigestellt, eine größere lichte Wandhöhe als 2,40 m für das Erd-, bzw. 1. Obergeschoß zu errichten, mit der Folge, dass sich der Kniestock im Dachgeschoß und damit die Wohnfläche entsprechend verringern kann.

Grundsätzlich wird die festgesetzte Wandhöhe von 6,50 m als ausreichend bemessen angesehen. Durch die Erhöhung der zulässigen Wandhöhe von 6,50 m auf 6,70 m kann eine bessere Ausnutzung des Dachgeschoßes bei einer lichten Raumhöhe von mehr als 2,40 m erreicht werden und sich die erzielbare Wohnfläche in einem geringen Umfang erhöhen. Sie wird insofern zur Diskussion gestellt. Klarstellend bleibt darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan die Wandhöhe als Maß von der Oberkante des fertig gestellten Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Außenkante der Dachhaut definiert. Die Höhenlage des fertig gestellten Erdgeschoßfußbodens wird als notwendiger, unterer Bezugspunkt pro überbaubarer Grundstücksfläche definiert und liegt ca. 30 cm bis 50 cm über der natürlichen Geländeoberfläche. Sofern die natürliche Geländeoberfläche unverändert bleibt erhöht sich die tatsächliche, von außen wahrnehmbare Wandhöhe (Wandhöhe im bauordnungsrechtlichen Sinne als Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut) entsprechend, sie würde dann statt 6,80 m bis 7,0 m 7,0 m bis 7,50 m betragen. Die Planung wird nicht geändert.

Abstimmungsergebnis:

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

2.5 Westliche Bebauung

Das auf dem Grundstück Fl. Nr. 382/3 vorgesehene Doppelhaus schein im Hinblick auf die Bebauungsstruktur ungeeignet. Es besteht der Wunsch nach 4 Einzelhäusern mit einer Geschoßfläche von jeweils 200 m².

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan sichert für den angesprochenen Grundstücksteil derzeit 3 überbaubare Grundstücksflächen. In der Planfolge können entweder 2 Einzelhäuser mit einer Geschoßfläche von jeweils 200 m² und ein Doppelhaus mit einer Geschoßfläche von 280 m² (GF 140 m² je Doppelhaushälfte) oder aber ein weiteres Einzelhaus mit einer Geschoßfläche von max. 280 m² errichtet werden.

Das Konzept des Planbegünstigten mit Datum vom 11.07.2014 sieht hingegen 4 Einzelhäuser mit einer Grundfläche GR von jeweils 100 m² (GF 200 m²) vor. In immissionsschutzrechtlicher Hinsicht (Schallschutz) hat diese Konzeption keine Nachteile gegenüber dem vorliegenden Bebauungsplankonzept, was aus der Untersuchung des IB

Kottermair hervorgeht. Sofern das derzeitige Doppelhaus (GR 140) durch zwei Einzelhäuser (jeweils GR 100) ersetzt würde, würde sich die zulässige Gesamt-Grundfläche von derzeit 340 m² auf 400 m² erhöhen. Zusätzlich müssten statt 10 notwendige Stellplätze dann 12

Stellplätze planungsrechtlich gesichert und in der Folge des Bebauungsplans bereitgestellt werden. Auf die mit einer Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung verbundenen Auswirkungen auf den Versiegelungsgrad, den Niederschlagswasserabfluss und ggf. den Baumbestand wurde bereits mehrfach hingewiesen. Grundsätzlich würde die Konzeption aber den Planungszielen der Gemeinde nicht widersprechen. Die Planung wird entsprechend geändert.

Abstimmungsergebnis:

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

2.6 Private Verkehrsfläche

Derzeit sehe die Planung in südnördlicher Richtung eine Privatstraße vor. Durch die Widmung als Privatstraße würde sich anbieten, den östlichen Sackgassenbereich zu verkürzen um weitere Grünflächen zu erhalten.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der planungsrechtliche Gehalt der Festsetzung „Verkehrsfläche“ ist zunächst einmal rein bodenrechtlicher Natur. Die Festsetzung normiert eine Fläche, die für eine mit der Zweckbestimmung normierten Aufgabe planungsrechtlich zur Verfügung steht. Durch die Festsetzung wird die Nutzung der betreffenden Grundstücksflächen als Verkehrsfläche aus städtebaulichen Gründen sowohl für die Eigentümer als auch für die Anlieger unmittelbar rechtlich dargelegt. Verkehrsflächen sind somit unverzichtbare Elemente jeder städtebaulichen Ordnung.

Klarstellend darf darauf verwiesen werden, dass die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wegen ihres rein bodenrechtlichen Charakters von den Regelungen des Straßenrechts unabhängig sind. Für die Festsetzung von Verkehrsflächen mit allgemeiner Zweckbestimmung ist daher nicht entscheidend, welchen Status die betreffende Fläche nach den Straßengesetzen hat oder haben soll. Daher kommt es für die Festsetzung im Bebauungsplan nicht darauf an, ob und gegebenenfalls inwieweit die betreffende Fläche straßenrechtlich einem bestimmten Zweck gewidmet werden soll. Eine gegebenenfalls erforderliche Widmung ist ein Vollzugsakt, der unabhängig von der Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt. Die Dimensionierung der privaten Verkehrsfläche sollte deshalb nicht geändert werden, um eine ordnungsgemäße Erschließung in der Planfolge sicher gewährleisten zu können. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

Abstimmungsergebnis:

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

2.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen dürfen nur bis zu einer Grundfläche von max. 10 m² (einschließlich eines überdachten Freisitzes) errichtet werden. Diese Fläche sollte auf 20 m² erhöht werden.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde sieht eine Nebenanlage als Gebäude mit einer Grundfläche von 10 m² auch in Anbetracht der großen Gartengrundstücke als ausreichend bemessen an. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

Abstimmungsergebnis:

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

2.8 Monitoring

Im Bebauungsplan sei ein zweijähriges wiederkehrendes Monitoring erwähnt. Die Dauerhaftigkeit und die zeitlichen Abstände erscheinen zu lang bzw. zu kurz. Es sei zu erörtern, ob die Zeitabstände nicht vergrößert werden könnten und ab wann auf ein Monitoring verzichtet werden könnte.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Monitoring ist ein notwendiger Bestandteil des Umweltberichts. Primärer Anwendungsbereich des Monitoring ist es, wie auch im Umweltbericht ausgeführt, die notwendigerweise mit mehr oder weniger deutlichen Unsicherheiten verbundenen prognostischen Folgenabschätzungen bei der Planaufstellung im Nachhinein unter Kontrolle zu halten. Wann und wie das Monitoring abzuwickeln ist, entscheidet die Gemeinde in eigener Verantwortung. Im Umweltbericht sind die geplanten Maßnahmen des Monitorings lediglich zu verlautbaren, so dass die Gemeinde für das Bebauungsplanaufstellungsverfahren derzeit keine Notwendigkeit für eine Abwandlung sieht. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

Abstimmungsergebnis:

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

2.9 Vereinbarkeit der Änderungswünsche mit den Zielen des Bebauungsplans
Die vorgetragenen Änderungswünsche seien mit dem Bebauungsplan und seinen Zielsetzungen vereinbar.

Durch die Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser werde eine kleinteilige Struktur im Bebauungsplan festgesetzt, welche hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung bei weitem unter dem liegt, was nördlich des Planbereichs heute auf der Fl. Nr. 381/3, 381/4 und 381/5 vorhanden ist.

Die Nachverdichtung durch den Bebauungsplan stelle sich als maßvoll und funktionsgerecht dar, womit gleichzeitig ein harmonischer Übergang der Formen und gerade des Maßstabes hin zu den angrenzenden Grün-/ Waldflächen erfolge. Dabei werde dem bereits heute eigentlich bestehenden Baurecht nach § 34 BauGB auf den östlichen Grundstücken hinreichend Rechnung getragen, so dass im Rahmen einer Abwägung allen Interessen durch die vorgenannten Vorschläge hinreichend nachgekommen werden könne.

Die Dimensionierung der geplanten Gebäude werde nicht nur folgerichtig fortgesetzt, sie sei sogar hinsichtlich ihres Maßes unter der eigentlich nördlich angrenzenden Baudichte und stelle somit einen sachgerechten Übergang zur südlichen Bebauung und den übrigen Grünflächen dar.

Durch die vorgeschlagene Bebauung würden der Naturhaushalt und das Landschaftsbild weitgehend erhalten. Es werde auf eine noch weitergehende Bebauung verzichtet, um einen vernünftigen Ausgleich zwischen Bauinteressen einerseits und den landschaftlichen, naturschutzrechtlichen Interessen andererseits gerecht zu werden. Es finde somit ein schonender Umgang mit Grund und Boden statt.

An dieser Stelle sein nochmals betont, dass selbst bei einer Akzeptanz der vorgetragenen Änderungswünsche lediglich 44 % der Geschoßfläche in Anspruch genommen würde, die nach einer Beurteilung gem. § 34 BauGB möglich wäre.

Durch die Situierung der Gebäude sei auch den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse genüge getan. Durch das Maß der baulichen Nutzung sowie die Ausrichtung der Gebäude werde die besondere landschaftliche Qualität erhalten und es finde eine funktionsgerechte Nachverdichtung statt.

Somit würden die Ziele des Bebauungsplans Nr. 103 mit integrierter Grünordnung hinreichend berücksichtigt und eine Bebauung im Einklang mit der Natur sei sichergestellt.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die vorangegangenen Sachvorträge und Beschlussfassungen wird hingewiesen.

Abstimmungsergebnis:

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

3. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Karlsfeld, Schreiben vom 22.07.2015

- 3.1** Die geplante Bebauung greife im Westen über die im Flächennutzungsplan vorgesehene Wohnfläche hinaus, was unzulässig sei.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach § 1 Abs. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan ein vorbereitender Bauleitplan, dessen Aufgabe nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 BauGB darin besteht, „für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen“. Seine Inhalte sind damit nicht parzellenscharf zu lesen und bedürfen einer Detaillierung durch die verbindliche Bauleitplanung. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB bestimmt, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Aufgrund der geringen Detailschärfe des FNP lässt dieses sog. Entwicklungsgebot somit Gestaltungsspielräume offen, die auf der Ebene der gemeindlichen Bebauungsplanung entsprechend ausgefüllt werden dürfen. Unter der Voraussetzung, dass die Grundzüge des FNP unangetastet bleiben, gestattet das Entwicklungsgebot folglich auch Abweichungen, so dass Festsetzungen, die mit den Darstellungen des FNP nicht vollständig übereinstimmen, nicht zwangsläufig auf einen Verstoß gegen das Entwicklungsgebot hindeuten. Im Bebauungsplan Nr. 103 wird zwar die Grenzziehung zwischen unterschiedlichen Nutzungen gegenüber den Darstellungen im FNP geringfügig verschoben, die Konzeption des kommunalen Bodennutzungskonzeptes, wie es im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde zum Ausdruck gebracht ist, bleibt aber weiterhin schlüssig, so dass die Abweichung keinen Verstoß gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB bewirkt. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	1

- 3.2** Die geplante Straße sei als öffentlich deklariert, diene aber lediglich dem privaten Zweck der Erschließung, müsste also als Privatstraße ausgewiesen werden.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der planungsrechtliche Gehalt der Festsetzung „Verkehrsfläche“ ist zunächst einmal rein bodenrechtlicher Natur. Die Festsetzung normiert eine Fläche, die für eine mit der Zweckbestimmung normierten Aufgabe planungsrechtlich zur Verfügung steht. Durch die Festsetzung wird die Nutzung der betreffenden Grundstücksflächen als Verkehrsfläche aus städtebaulichen Gründen sowohl für die Eigentümer als auch für die Anlieger unmittelbar rechtlich dargelegt. Verkehrsflächen sind unverzichtbare Elemente jeder städtebaulichen Ordnung. Die im Bebauungsplan 103 planungsrechtlich gesicherte, öffentliche Straßenverkehrsfläche dient der Erschließung des gesamten Baugebietes und nutzt dem allgemeinen Verkehr, da sie neben den Bewohnern auch von Besuchern, von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen, Rettungsdiensten usw. befahren

werden können muss. So befahren z.B. Abfallsammelfahrzeuge nur öffentliche, nicht aber private Straßen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

Klarstellend darf darauf verwiesen werden, dass die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wegen ihres rein bodenrechtlichen Charakters von den Regelungen des Straßenrechts unabhängig sind. Für die Festsetzung von Verkehrsflächen mit allgemeiner Zweckbestimmung ist daher nicht entscheidend, welchen Status die betreffende Fläche nach den Straßengesetzen hat oder haben soll. Daher kommt es für die Festsetzung im Bebauungsplan nicht darauf an, ob und gegebenenfalls inwieweit die betreffende Fläche straßenrechtlich einem bestimmten Zweck gewidmet werden soll. Eine gegebenenfalls erforderliche Widmung ist ein Vollzugsakt, der unabhängig von der Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt. Unerheblich ist auch, welche verkehrssichernden oder verkehrsregelnden Maßnahmen nach dem Straßenverkehrsrecht getroffen werden sollen.

Abstimmungsergebnis:

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

- 3.3** Das Arten- und Biotopschutzprogramm gebe die Erhaltung und Optimierung der Auwälder in der Rothschaige vor. Im Bereich zwischen Schwaigerbach und Wehrstaudenbach gebe es ein Ensemble von wertvollen Eichen des Auwaldes. Mitten in diese Eichengruppe sei die private Verkehrsfläche geplant und einige Bäume fielen ihr auch zum Opfer. Damit sei sie in ihrer Funktion ganzjährig gestört. Sie sei aber ein wesentlicher Bestandteil der insgesamt noch vorhandenen Auwaldreste der Rothschaige. Mit ihr würden nicht nur kleinräumig der Lebensraum vieler Vögel zerstört oder zumindest stark beeinträchtigt, sondern auch die Auwaldreste insgesamt geschwächt. Das widerspreche eklatant den naturschutzfachlichen Zielen und müsste ausgeglichen werden.

Beschluss:

Bei den überplanten Grundstücken handelt es sich um gärtnerisch gestaltete und intensiv gepflegte Flächen mit einem teilweise älteren Baumbestand. Auwaldreste sind tatsächlich nicht vorhanden. Die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans bemüht sich den Baumbestand weitgehend zu erhalten und die künftig möglichen baulichen Anlagen in den besonderen, parkartigen Charakter der Grundstücke zu integrieren. Dazu wurde eine Bestandslagevermessung der Gehölze durchgeführt und anschließend eine Vitalitätsbewertung vorgenommen. Bei der Situierung der baulichen Anlagen wurde großes Augenmerk darauf gelegt, dass in der Planfolge möglichst nur Gehölze mit einer eingeschränkten Vitalität entfernt werden müssen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der naturschutzfachlichen Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms sowie eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts, insbesondere der Avifauna ist damit nicht verbunden, da der weit überwiegende Baumbestand erhalten bleibt und durch Festsetzungen zu Neupflanzungen ergänzt wird. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

Abstimmungsergebnis:

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

- 3.4** Flora und Fauna seien hier teilweise dem Auwald zuzuordnen, von ihrer Entstehung her vergleichbar mit der vom Grundstück Fl. Nr. 381, das nach Art 12 BayNatSchG unter Schutz gestellt sei. Es sei daher nicht akzeptabel, dass hier nach nur einer Ortsbesichtigung mit Hilfe von TK-Blättern mit Wahrscheinlichkeiten spekuliert wird. Um artenschutzrechtliche Konflikte in der Folge des Bebauungsplans sicher ausschließen zu können, sei deshalb eine fundierte Bestandserhebung des Artenrepertoires, verbunden mit einer fachgutachterlichen Beurteilung möglicher Auswirkungen der Planung auf den Erhaltungszustand lokaler Populationen erforderlich.

Beschluss:

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens wurde eine Vorprüfung der Belange des besonderen Artenschutzes durchgeführt. Dabei wurde auf maßgebliche Informationen des LfU unter Bezugnahme auf das TK-Blatt (topographische Karte M 1:25000) und die vorherrschenden Lebensraumtypen Bezug genommen. Die Vorgehensweise entspricht dem vorgeschlagenen Prüfablauf des LfU und ist sachgerecht. Ähnlich wie die Bewältigung der Eingriffsregelung setzt nämlich auch die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse in der Bauleitplanung eine sachgerechte Ermittlung und Beurteilung der potentiellen Betroffenheiten voraus. In der Regel reichen hierzu die Auswertung von vorhandenen Daten und Literatur sowie eine Bestandsaufnahme vor Ort aus, da die Untersuchungstiefe prinzipiell von den naturräumlichen und örtlichen Gegebenheiten im Einzelfall abhängt. Eine fundierte und lückenlose Erfassung des Arteninventars ist nur in besonderen Fällen notwendig, Untersuchungen „ins Blaue hinein“, die keinen zusätzlichen Erkenntnisgewinn versprechen, sind hingegen grundsätzlich nicht gefordert. Die fachliche Beurteilung hat sich grundsätzlich am „Maßstab praktischer Vernunft“ auszurichten, was bedeutet, dass sie fachlich vertretbar sein muss, also nicht unzulänglich sein darf, und dem aktuellen Stand der Wissenschaft entsprechen muss.

Die Vorprüfung der Belange des besonderen Artenschutzes weist die Qualität eines sachgerechten Prüfablaufs auf und gelangte zu dem Ergebnis, dass ein möglicher artenschutzrechtlicher Konflikt nicht hinlänglich ausgeschlossen werden kann, weshalb eine weitergehende Untersuchung, insbesondere der Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Amphibien beauftragt und durchgeführt wurde. Die Ergebnisse des Fachgutachtens werden in der weiteren Planung eine entsprechende Berücksichtigung finden und zusammen mit den Unterlagen des Bebauungsplan öffentlich ausgelegt werden.

Abstimmungsergebnis:

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

- 3.5** Insgesamt sei die Ausgleichsfläche zu gering berechnet. Sie sollte das gesamte im Flächennutzungsplan als Waldfläche ausgewiesene Gebiet umfassen, um einen echten Ausgleich für den massiven Eingriff zu gewährleisten.

Beschluss:

Die Ermittlung des verbleibenden Ausgleichsumfangs ist sachgerecht. Es darf diesbezüglich auf die umfassenden Erläuterungen in der Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen werden. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

Abstimmungsergebnis:

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

**4. Landratsamt Dachau, Fachbereich Planerische Belange,
Schreiben vom 13.07.2015**

- 4.1** Das Maß der baulichen Nutzung sei sehr verwirrend und kaum nachvollziehbar geregelt. Es werde angeraten, für jeden Teilabschnitt WA 1 - 3 die jeweils zulässige GR für das Hauptgebäude sowie die max. zulässige GRZ auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 BauNVO als Höchstmaß der Versiegelung zu definieren.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Empfehlungen zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung werden nicht als zielführend erachtet. In Absprache mit dem Fachbereich Rechtliche Belange im Landratsamt Dachau, sollte das Maß der baulichen Nutzung verständlicher folgendermaßen geregelt werden:

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sollten eng gefasst und vermaßt werden, z.B. 9,0 m*12,0 m. Dies dient auch dem Schutz des Baumbestandes.
- Regelungen zur Geschoßfläche, z.B. GF 200. Damit ist eindeutig und klar ablesbar, dass das Hautgebäude eine Grundfläche von 100 m² nicht überschreiten darf. Wintergärten, die aus schallschutztechnischen Gründen zur Erreichung der

maßgeblichen Innenschallpegel notwendig sind, zählen nicht zur Geschoßfläche; dies sollte im Bebauungsplan aus Gründen der Klarstellung geregelt werden.

- Regelung der Grundfläche als Summenmaß, z.B. GR 230.
- Regelung zur ausnahmsweisen Überschreitung der Baugrenze für Terrassen (z.B. auf einer Fassadenseite bis zur Hälfte der Fassadenlänge und bis zu einer Tiefe von 4,0 m); eine Überschreitung der Baugrenzen für Wintergärten ist ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn die Wintergärten dem Schallschutz dienen (z.B. ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenze an bis zu drei Fassadenseiten, auf jeweils einer Länge bis zu 1/3 der Fassade und in einer Tiefe bis zu 1,5 m); eine ähnliche Regelung sollte auch für Balkone getroffen werden.
- Überschreitung der GR z.B. um 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenalgen im Sinne des § 14 BauNVO) regeln.
- Ausführlichere Erläuterungen dazu in die Begründung. Auch Angaben über die möglichen Hausgrößen und die zu erzielende Wohnfläche.

Die genauen Regelungen müssen unter Beachtung der vorangegangenen Beschlüsse bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung vom Planer neu formuliert werden. Die Planung sowie die Begründung werden entsprechend geändert und ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

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

- 4.2** Die Wandhöhe sollte auf die EG-Rohdecke bezogen werden, nur so sei sie Wandhöhe während der Baumaßnahme kontrollierbar. Wandhöhe, wie auch GR, GRZ und GFZ sollten in die jeweilige Nutzungsschablone aufgenommen werden.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festlegung der Höhenlage des fertig gestellten Fußbodens als unteren Bezugspunkt zur Bemessung der Wandhöhe ist üblich und sachgerecht. Änderungen oder Ergänzungen erfolgen nicht.

Abstimmungsergebnis:

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

- 4.3** Da gemäß Ziff. 5.2 keine Dachaufbauten zulässig sind, sollte die Dachneigung auf 22° bis 28° begrenzt werden; bei höheren Dachneigungen sei diese Zielvorstellung ansonsten kaum durchsetzbar.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Regelungen zur Dachneigung Ziffer A 5.1 sind sachgerecht und vollzugsfähig. Sie bleiben deshalb unverändert. Um jegliche Dachaufbauten sicher auszuschließen, wird in der Regelung Ziffer A 5.4 allerdings noch der Zwerchgiebel genannt. Der Bebauungsplan wird entsprechend geändert.

Abstimmungsergebnis:

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

**5. Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange,
Schreiben vom 08.07.2015**

5.1 Die Ausführungen in der Begründung zum Maß der baulichen Nutzung und der Festsetzungen unter Punkt 3.1.1 bis 3.1.6 stimmten nicht überein. Es werde um Überprüfung der genannten Quadratmeter-Angaben gebeten.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Angabe der Grundfläche für das Baugebiet werden unter Beachtung der vorangegangenen Beschlüsse bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung vom Planer neu formuliert werden. Die Angaben in der Begründung werden entsprechend geändert.

Abstimmungsergebnis:

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

5.2 Weiter werde nicht dargelegt, warum in den Baugebieten WA 2 und WA 3 eine 100 % Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig sei. Um Ergänzung werde gebeten. Die Festsetzung zur Überschreitungsmöglichkeit im WA 1 um 20 % stimme nicht mit den Ausführungen in der Begründung überein. Um Korrektur werde gebeten. Weiter sollte in diesem Absatz ergänzt werden, dass die angesprochenen Ausführungen für das WA 1 gelten.

Beschluss:

Die Überschreitung der GR um 100 % in den Baugebieten WA 2 und WA 3 ist erforderlich um die notwendigen Stellplätze und Garagen sowie Zuwegungen und nutzungstypische Nebenanlagen auf den Baugrundstücken errichten zu können. Der Wert erscheint nur deshalb so hoch, weil die Grundfläche GR nach § 19 Abs. 2 BauNVO sehr eng für die bauliche Hauptnutzung festgesetzt wurde. Durch die vorgenommenen Regelungen zum Maß der

baulichen Nutzung kann in der Planfolge eine Gesamtversiegelung von bis zu 4.252 m² (die bisherige Zahlenangabe in der Begründung von 3.916 m² muss korrigiert werden) im Allgemeinen Wohngebiet (Baugebiete WA1, WA 2 und WA 3) mit einer Gesamtfläche von 11.428 m² erreicht werden, was einem Versiegelungsgrad von 37 % des Baulandes entspricht. 63 % des Allgemeinen Wohngebietes WA müssen von jeglichen baulichen Anlagen freigehalten werden. Diese Sachverhalte werden unter Berücksichtigung und Anpassung an die vorher gefassten Beschlüsse in der Begründung entsprechend ergänzt.

Ansonsten bleibt anzumerken, dass die in der Begründung dargelegten Ausführungen zu den Überschreitungsmöglichkeiten der Grundfläche GR im Baugebiet WA 1 völlig mit den im Bebauungsplan getroffenen Regelungen übereinstimmen. Aus den Erläuterungen in der Begründung geht überdies eindeutig hervor, dass sich die Ausführungen auf das WA 1 beziehen, so dass diesbezüglich keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung veranlasst sind.

Abstimmungsergebnis:

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

- 5.3** Die GRZ-Angaben auf Seite 12, 5. Absatz, können nicht nachvollzogen werden. Es werde um Überprüfung gebeten und um Darlegung, wie die GRZ berechnet wurde.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Angaben der GRZ beziehen sich auf die Tabelle, Seite 12 4. Absatz, der Begründung. Hierin sind die Summen der zulässigen Grundflächen für die Baugebiete WA 1, WA 2 und WA 3 wiedergegeben. Die GRZ-Werte geben das Verhältnis der zulässigen Grundfläche gesamt (§ 19 Abs. 2 BauNVO) zur jeweiligen Baugebietsfläche an, und spiegeln somit die GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO wider. Zur Klarstellung werden diese Sachverhalte in der Begründung entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

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

- 5.4** Auf Seite 13, 1. Absatz werde ausgeführt, dass im WA 1 Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind. Unter den Festsetzungen sei hierzu nichts geregelt. Um Ergänzung werde gebeten.

Beschluss:

§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO regelt, dass im Bebauungsplan Flächen festgesetzt werden können, auf denen nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser nur Hausgruppen oder nur zwei dieser Hausformen zulässig sind. Von letzterer Festsetzungsalternative hat der Bebauungsplan Nr. 103 Gebrauch gemacht, nämlich in den Baugebieten WA 2 und WA 3 nur Einzel- und

Doppelhäuser zuzulassen. Soweit für das WA 1 keine einschränkende Festsetzung zur Zulassung von Hausformen getroffen ist, bedeutet dies, dass alle drei Gebäudetypologien nämlich das Einzelhaus, das Doppelhaus und die Hausgruppe zulassungsfähig sind. Eine Ermächtigungsgrundlage für eine Festsetzung, welche die Zulässigkeit aller drei Hausformen regelt, findet sich in § 22 Abs. 2 BauNVO nicht. Der Plangeber kann insoweit nur festlegen, dass von den drei Hausformen in der offenen Bauweise nur eine oder nur zwei zulässig sind. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

Abstimmungsergebnis:

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

- 5.5** Umweltbericht, S 36, Punkt 5: Es werde bezweifelt, dass andere gestalterische Lösungsansätze nicht bestehen. Es werde deshalb um Ergänzung gebeten.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hierzu bleibt anzumerken, dass im Vorfeld der Planung eine Vielzahl von alternativen Lösungsansätzen (z.B. Planskizzen Büro Lugmair Juni / Juli 2010, Planskizzen Büro Topos vom August 2011, Planskizzen Büro Topos vom Januar 2013, städtebaulicher Gestaltungsplan vom 13.12.2013, Skizze Grundstückseigentümer für den westlichen Teilabschnitt vom 11.07.2014) erarbeitet und diskutiert wurden. Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf dem städtebaulichen Gestaltungsplan vom 11.03.2014. Die geschilderten Sachverhalte finden entsprechend unter Abschnitt 5 des Umweltberichts eine Ergänzung.

Abstimmungsergebnis:

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

- 5.6** Die Festsetzungen und Ausführungen zum Maß der baulichen Nutzung seien nicht einfach zu verstehen und für den Laien daher schlecht nachvollziehbar. Es werde nahe gelegt, die Festsetzungen und Ausführungen nochmals zu überdenken und zu überarbeiten.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Empfehlungen zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung werden nicht als zielführend erachtet. In Absprache mit dem Fachbereich Rechtliche Belange im Landratsamt Dachau, sollte das Maß der baulichen Nutzung verständlicher folgendermaßen geregelt werden:

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sollten eng gefasst und vermaßt werden, z.B. 9,0 m*12,0 m. Dies dient auch dem Schutz des Baumbestandes.
- Regelungen zur Geschoßfläche, z.B. GF 200. Damit ist eindeutig und klar ablesbar, dass das Hautgebäude eine Grundfläche von 100 m² nicht überschreiten darf. Wintergärten, die aus schallschutztechnischen Gründen zur Erreichung der maßgeblichen Innenschallpegel notwendig sind, zählen nicht zur Geschoßfläche; dies sollte im Bebauungsplan aus Gründen der Klarstellung geregelt werden.
- Regelung der Grundfläche als Summenmaß, z.B. GR 230.
- Regelung zur ausnahmsweisen Überschreitung der Baugrenze für Terrassen (z.B. auf einer Fassadenseite bis zur Hälfte der Fassadenlänge und bis zu einer Tiefe von 4,0 m); eine Überschreitung der Baugrenzen für Wintergärten ist ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn die Wintergärten dem Schallschutz dienen (z.B. ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenze an bis zu drei Fassadenseiten, auf jeweils einer Länge bis zu 1/3 der Fassade und in einer Tiefe bis zu 1,5 m); eine ähnliche Regelung sollte auch für Balkone getroffen werden.
- Überschreitung der GR z.B. um 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenalgen im Sinne des § 14 BauNVO) regeln.
- Ausführlichere Erläuterungen dazu in die Begründung. Auch Angaben über die möglichen Hausgrößen und die zu erzielende Wohnfläche.

Die genauen Regelungen werden unter Beachtung der vorangegangenen Beschlüsse bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung vom Planer neu formuliert. Die Planung sowie die Begründung werden entsprechend geändert und ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

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

6. Landratsamt Dachau, Fachbereich Bauordnung, Schreiben vom 06.07.2015

- 6.1** Zu 3.1.4 sei anzumerken, dass hier ein Verweis auf 3.1.4 erfolge anstelle (vermutlich) auf 3.1.3. Weiterhin ist eine Überschreitung von nochmals 700 m² (anteilig 350 m²) bei weitem überdimensioniert und führt zu einem immensen Versiegelungsgrad, der nach Plandarstellung nicht erreicht werden kann.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung Ziffer A 3.1.4 enthält eine falsche Bezugnahme. Es muss richtigerweise 3.1.3 heißen. Die Regelung wird entsprechend korrigiert. Im Übrigen ist die Überschreitung der Grundfläche um weitere 700 m² für die Errichtung der Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftswohnweg, Gemeinschaftsverkehrsfläche, Gemeinschaftsgaragen und Kinderspielplatz) keinesfalls überdimensioniert sondern vielmehr notwendig und sachgerecht. Ein immenser Versiegelungsgrad wird dadurch in der Planfolge nicht bewirkt. Bei einer zulässigen Gesamt-Grundfläche von ca. 1.305 m² ergibt sich für das Baugebiet WA 1 mit einer Fläche von ca.

2.412 m² ein Versiegelungsgrad von 54 %. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind diesbezüglich nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

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

6.2 Zu 6.3 sei anzumerken, dass eine Wandhöhe von max. 2,50 m bei Garagen nicht mehr zeitgemäß sei. Es werde dringend empfohlen, die Wandhöhe entsprechend der BayBO bei Grenzgaragen auf 3,0 m zu erhöhen.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Wandhöhe von Gemeinschaftsgaragen wird auf 3,0 m erhöht. Die Regelung Ziffer A 6.3 wird entsprechen geändert.

Abstimmungsergebnis:

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

6.3 Es werde dringend empfohlen, die schwer verständlichen Grundflächenregelungen (3.1.1 bis 3.1.6) zu vereinfachen, damit dies auch für private Bauherrn verständlich scheine.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Empfehlungen zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung werden nicht als zielführend erachtet. In Absprache mit dem Fachbereich Rechtliche Belange im Landratsamt Dachau, sollte das Maß der baulichen Nutzung verständlicher folgendermaßen geregelt werden:

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sollten eng gefasst und vermaßt werden, z.B. 9,0 m*12,0 m. Dies dient auch dem Schutz des Baumbestandes.
- Regelungen zur Geschoßfläche, z.B. GF 200. Damit ist eindeutig und klar ablesbar, dass das Hautgebäude eine Grundfläche von 100 m² nicht überschreiten darf. Wintergärten, die aus schallschutztechnischen Gründen zur Erreichung der maßgeblichen Innenschallpegel notwendig sind, zählen nicht zur Geschoßfläche; dies sollte im Bebauungsplan aus Gründen der Klarstellung geregelt werden.
- Regelung der Grundfläche als Summenmaß, z.B. GR 230.

- Regelung zur ausnahmsweisen Überschreitung der Baugrenze für Terrassen (z.B. auf einer Fassadenseite bis zur Hälfte der Fassadenlänge und bis zu einer Tiefe von 4,0 m); eine Überschreitung der Baugrenzen für Wintergärten ist ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn die Wintergärten dem Schallschutz dienen (z.B. ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenze an bis zu drei Fassadenseiten, auf jeweils einer Länge bis zu 1/3 der Fassade und in einer Tiefe bis zu 1,5 m); eine ähnliche Regelung sollte auch für Balkone getroffen werden.
- Überschreitung der GR z.B. um 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenalgen im Sinne des § 14 BauNVO) regeln.
- Ausführlichere Erläuterungen dazu in die Begründung. Auch Angaben über die möglichen Hausgrößen und die zu erzielende Wohnfläche.

Die genauen Regelungen werden unter Beachtung der vorangegangenen Beschlüsse bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung vom Planer neu formuliert. Die Planung sowie die Begründung werden entsprechend geändert und ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

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

7. Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz **Schreiben vom 14.07.2015**

7.1 Auf das geplante Wohngebiet wirkten Schallemissionen durch die westlich und südlich verlaufende Bundesstraße B 304 und die westlich verlaufende Bahnlinie ein. Die einwirkenden Lärmpegel wurden in der schalltechnischen Untersuchung des IB Kottermair vom 29.08.2014 berechnet.

Demnach würden tagsüber Beurteilungspegel bis zu 57 dB(A) und nachts Beurteilungspegel bis zu 52 dB(A) erreicht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete seien somit tags um 2 und nachts um 7 dB(A) überschritten, die Grenzwerte der 16. BImSchV seien tagsüber eingehalten, nachts um 3 dB(A) überschritten.

Da die Grenzwerte der 16. BImSchV tagsüber eingehalten würden, sei aus fachlicher Sicht eine Grundrissorientierung für Wohnräume, wie sie in Ziffer 8 der Festsetzungen festgelegt ist, nicht erforderlich.

Nachts werde an allen Fassaden der geplanten Wohnhäuser der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) überschritten. Da bei Beurteilungspegel über 45 dB(A) selbst bei nur teilgeöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich sei, seien für Schlaf- und Kinderzimmer Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. In den Festsetzungen des Bebauungsplans sei entweder eine Wohnraumorientierung oder alternativ eine kontrollierte Wohnraumbelüftung in Verbindung mit nicht offenbaren Fenstern gefordert.

Die Alternative „kontrollierbare Wohnraumbelüftung mit nicht offenbaren Fenstern“ stelle durch die akustische Abkapselung von der Umgebung eine Einschränkung der Wohnqualität

dar. Auch die Möglichkeit des Stoßlüftens sei bei nicht öffnbaren Fenstern nicht mehr gegeben. Es würden deshalb Bedenken gegen die Festsetzung in Ziffer 8.2 erhoben.

Aus fachlicher Sicht werde vorgeschlagen, an den Fassaden mit Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV nachts - unabhängig von mechanischen Belüftungseinrichtungen – an mindestens einem Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern, bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Wintergärten, verglaste Vorbauten, Prallscheiben, Schiebeläden etc. festzusetzen. Durch diese Maßnahmen sei sicherzustellen, dass eine Schallpegeldifferenz erreicht werde, so dass in Schlaf und Kinderzimmern bei teilgeöffnetem Fenster im Innenraum 30 dB(A) nachts nicht überschritten werden.

Für die restlichen Fassaden, an denen der berechnete Beurteilungspegel zwar den Grenzwert von 49 dB(A) nachts einhalte, aber über dem Orientierungswert von 45 dB(A) liege, seien entweder die vorgenannten Maßnahmen oder schallgedämmte Belüftungseinrichtungen für mindestens ein Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern vorzusehen.

Es werde gebeten, die Festsetzung Ziffer 8.2 entsprechend zu ändern.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das IB Kottermair schlägt vor die Regelungen um Schallschutz folgendermaßen zu ändern:

„An den der Bundesstraße B 304 und der Bundesbahnstrecke München - Ingolstadt zugewandten Süd-, West-, Südost-, Nordwestfassaden sind schutzbedürftige Räume wie Schlaf- und Kinderzimmer unzulässig, sofern sie nicht über zusätzliche Fenster an Fassaden ohne Überschreitung belüftbar sind. Die Fassadenpunkte mit Überschreitungen sind den Gebäudelärmkarten der Anlage 3 bis Anlage 13 der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer 5059.0/2014-JB des Beratenden Ingenieurbüros Andreas Kottermair, Altomünster vom 19.09.2014 zu entnehmen.

Wo eine solche schalltechnisch optimierte Grundrissgestaltung nicht möglich ist, sind an Fassaden mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV entweder nicht öffnbare Fenster in Verbindung mit kontrollierter Wohnraumlüftung zu verbauen oder an mindestens einem Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern, bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Wintergärten, verglaste Vorbauten, Prallscheiben, Schiebeläden etc. anzubringen.

An Fassaden, an denen die Grenzwerte der 16. BImSchV nachts eingehalten werden, aber die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, sind entweder die vorgenannten Maßnahmen oder schallgedämmte Belüftungseinrichtungen für mindestens ein Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern vorzusehen.“

Auch wenn die vorgeschlagene Festsetzung von der Empfehlung der Fachbehörde abweicht, ist sie fachlich nicht zu beanstanden und belässt zudem dem Bauherrn die Wahlfreiheit der geeigneten Mittel. Der Festsetzungsvorschlag ist sachgerecht, da bei geöffneten Fenstern in Verbindung mit Prallscheiben immer noch Lärmimmissionen im Inneren zu erwarten seien, auch wenn diese die Richtwerte einhalten. Verschiebbare Elemente oder Schiebeläden würden lediglich nutzerbedingten Schutz erzielen, eine kontrollierte Wohnraumlüftung in Verbindung mit nicht öffnbaren Fenstern garantiere hingegen den geforderten und durch Berechnungen gestützten Schutzanspruch.

Abstimmungsergebnis:

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

7.2 Sportlärm

Entgegen der Feststellung in Ziffer 5.4 der Begründung finde gelegentlich ein Nachtbetrieb im östlich gelegenen Sportplatz statt. Fußballspiele, die bis nach 22:00 Uhr andauern, kämen jedoch nur „selten“ i.S. der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) vor. Der für seltene Ereignisse geltende Immissionsrichtwert nachts werde jedoch eingehalten.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht Abschnitt 5.4 wird um die genannten Sachverhalte ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

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

**8. Landratsamt Dachau, Fachbereich Umweltrecht
Schreiben vom 10.08.2015****8.1 Gewässerunterhalt**

Zur Unterhaltslast wird allgemein auf den Vermerk des Landratsamtes Dachau zur Ortsbesichtigung am 01.12.2011 verwiesen. Es wird empfohlen, die rechtlichen Varianten des zukünftigen Gewässerunterhalts bereits im Vorfeld der Bebauung zu regeln. Aus den vorgelegten Unterlagen sei jedoch nicht ersichtlich, wie und durch wen der Gewässerunterhalt zukünftig erfolgen soll. In der Regel sei es sinnvoll, ausreichende Streifen an den Gewässern von Bebauungen und sonstigen baulichen Anlagen (auch Einfriedungen) freizuhalten, da sonst ein ordnungsgemäßer Unterhalt auf Dauer wesentlich erschwert oder sogar faktisch unmöglich gemacht werde. Punkt 6.4 und Punkt 6.6 sollten konkretisiert werden, in welchem Abstand zu den Gewässern Nebenanlagen und Einfriedungen errichtet werden können. Ein völliges Verbot von Einfriedungen zum Gewässer erscheint schon aus Gründen der Verkehrssicherung (z.B. spielende Kinder) nicht auf Dauer durchsetzbar.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Umgestaltung bzw. ökologische Aufwertung der Bachläufe wird in einem Ausbauplan einschließlich landschaftspflegerischem Begleitplan konkretisiert werden. Teil dieser Planung müssten auch

die Durchlässe / Brücken im Bereich der künftigen Erschließungsstraße sein. Die Planung muss eng mit der zuständigen Wasserbehörde im LRA Dachau, dem WWA München und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Aus der Planung können sich ggf. neue Erkenntnisse für den Regelungsumfang des Bebauungsplans und entsprechende Planänderungen bzw. -ergänzungen (Querschnitt und Breite der Gewässer, Breite der notwendigen Arbeitsstreifen, Regelungen zum Abstand von Nebenanlagen zum Gewässer usw.) ergeben.

Es wird seitens der Fachbehörde deshalb empfohlen, die Planung im Vorfeld der Bauleitplanung durchführen zu lassen und die Herstellung sowie den künftigen Unterhalt vertraglich zu regeln, bevor der Satzungsbeschluss gefasst wird. Der Umbau der Gewässer sollte möglichst vor der Neubebauung und Teilung der Grundstücke erfolgen (Angaben lt. Telefonat mit Hr. Held am 28.09.2015).

Entsprechende Untersuchungen sind in Auftrag zu geben und im Bebauungsplan bzw. in den vertraglichen Regelungen zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis:

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

8.2 Schwaigerbach und Wehrstaudenbach

Unter Ziffer 9.4.1 werden verschiedene Maßnahmen genannt, die im Wesentlichen dem Ergebnis der Ortsbesichtigung vom 11.04.2013 entsprechen. Die zeichnerische Darstellung sehe jedoch alle Stauanlagen, Gitter usw. weiterhin als Bestand vor. Bereits jetzt sollten im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche die möglichen Alternativen (Brücke oder Durchlass) geprüft werden. Dies sei auch hinsichtlich der Auswirkungen auf bestehende oder geplante Leitungen (Wasser, Abwasser, Telekommunikation usw.) zu überprüfen.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die amtliche Flurkarte, Stand Juli 2014, bildet die Plangrundlage für den Bebauungsplan Nr. 103. Hierin sind die derzeitigen Böschungen sowie die wesentlichen Einbauten der beiden Fließgewässer enthalten und insoweit in der Plangrafik des Bebauungsplans Nr. 103 nachrichtlich dargestellt. Da der Bebauungsplan aber kein „Bauplan“ im eigentlichen Sinn ist, also keine konkreten Vorhaben ausarbeitet, sondern lediglich die mit dem Grundeigentum generell verbundenen bauplanungsrechtlichen Nutzungsbefugnisse festlegt, bestehen keine inhaltlichen Widersprüche zwischen der Plandarstellung und der textlichen Festsetzung Ziffer A 9.4.1.

Auch die Prüfung, ob eine Brücke oder eine Durchlass die zweckmäßigere Lösung für die Querung der Fließgewässer durch die künftige Erschließungsstraße darstellt, ist kein Regelungsinhalt des Bebauungsplans, da in jedem Fall davon ausgegangen werden kann, dass es eine geeignete und technisch realisierbare Lösung gibt und somit dem Bebauungsplan keine dauerhaften Vollzugshindernisse entgegenstehen. Weitere Untersuchungen werden in

Abprache mit den Fachbehörden vorgenommen und der Bebauungsplanentwurf mit Begründung werden entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

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

8.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Aufgrund der hohen Grundwasserstände sei im Rahmen der geplanten Bebauung auf die Höhenlage der geplanten Bauwerke zu achten. Für die Niederschlagswasserbeseitigung seien ggf. ausreichend dimensionierte Mulden vorzusehen. Flächen dazu seien in den Plänen nicht dargestellt.

Hinweis: Sickerschächte seien wegen dem direkten Anschluss an das Grundwasser nicht zulässig. Andere technische Lösungen (z.B. Rigolen) seien insbesondere bei den bekannten hohen Grundwasserständen nach derzeitigem Sachstand nicht ausreichend funktionsfähig.

Der Hinweis Ziffer 2.11 sei nicht zutreffend. Aufgrund bestehender hoher Grundwasserstände seien die TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) und die NWFreiV (Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser – Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) nicht anwendbar. Für die Niederschlagsbeseitigung bei einer Versickerung sei eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

Nach dem vorliegenden Planentwurf sei zumindest teilweise eine direkte Einleitung des Niederschlagswassers in die Gewässer möglich. Eine Anwendung der TRENNOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) ist aufgrund der bestehenden Einleitungen in die Gewässer nicht möglich. Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Für die Niederschlagswasserbeseitigung im Bereich der Gewässer sollte ggf. pro Bauraum eine Rückhaltung (mit gedrosseltem Auslauf) festgesetzt werden. Ein stimmiges Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sollte bereits im Rahmen der Bauleitplanung vorgelegt werden.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet wird geprägt von einem sehr hoch anstehenden Grundwasserspiegel. Der Bebauungsplan muss die Erschließung gewährleisten. Zu einer gesicherten Erschließung zählt u.a. die ordnungsgemäße Entsorgung des Niederschlagswassers. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die zugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) können aber aufgrund des hohen Grundwasserstandes keine Anwendung finden (Voraussetzung für die Anwendbarkeit der NWFreiV sowie der TRENGW ist ein Mindestabstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage zum Mittelwert der jahreshöchsten Grundwasserstände von 1 m), so dass für die Niederschlagswasserbeseitigung in jedem Fall eine wasserrechtliche

Erlaubnis erforderlich ist. Um den Nachweis erbringen zu können, dass eine ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers auch tatsächlich möglich und insoweit die Erschließung gesichert ist, empfiehlt die Fachbehörde bereits im Vorfeld ein entsprechendes Entwässerungskonzept erarbeiten zu lassen und die Eckpunkte, insbesondere aber die Höhenlage der Gebäude und die notwendigen Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen. Weitere Untersuchungen werden in Absprache mit den Fachbehörden vorgenommen und der Bebauungsplanentwurf mit Begründung werden entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

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

8.4 Lagerung wassergefährdender Stoffe (insbes. Heizöl)

Die unterirdische Lagerung wassergefährdender Stoffe (insbesondere Heizöl) erzeuge aufgrund bestehender hoher Grundwasserstände ein erhöhtes Gefährdungspotential. Sofern möglich, wird empfohlen zu prüfen, ob im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zumindest die unterirdische Lagerung wassergefährdender Stoffe ausgeschlossen werden könne.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dieser Sachverhalt kann nur vertraglich oder als Auflage, nicht aber als Festsetzung im Rahmen des Bebauungsplans geregelt werden, da ihm der bodenrechtliche Bezug fehlt. Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

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

9. Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde **Schreiben vom 13.07.2015**

9.1 Die Vorprüfung der Belange des besonderen Artenschutzes komme zu dem Ergebnis, dass aufgrund des Strukturreichtums des künftigen Baugebietes mit dem Vorkommen relevanter Arten zu rechnen sei und daher weitere Untersuchungen notwendig würden. Diese Untersuchungsergebnisse lägen derzeit noch nicht vor und seien nachzureichen. Ggf. könnten als Ergebnis Umplanungen erforderlich werden.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Vorprüfung der Belange des besonderen Artenschutzrechtes gelangte zu dem Ergebnis, dass ein möglicher artenschutzrechtlicher Konflikt nicht hinlänglich ausgeschlossen werden kann, weshalb eine weitergehende Untersuchung, insbesondere der Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Amphibien beauftragt und durchgeführt wurde. Die Ergebnisse dieses Fachgutachtens, die derzeit noch nicht vorliegen, werden in der weiteren Planung eine entsprechende Berücksichtigung finden und zusammen mit den Unterlagen des Bebauungsplan öffentlich ausgelegt werden.

Abstimmungsergebnis:

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

- 9.2** Die Bebauung sei weiter nach Westen gerückt und würde nun deutlich in die Kronentraufe der dort vor dem Wäldchen am Rande der Grünfläche stehenden, in ihrem Habitus nahezu einmaligen, landschaftsbildprägenden Buche einschneiden. Dieser Baum sei einmalig für die Gemeinde Karlsfeld wie auch für den Landkreis Dachau und würde sogar die Kriterien eines Naturdenkmals erfüllen. Die Kronentraufe eines Baumes markiere, je nach den herrschenden Bodenverhältnissen, die ungefähre Ausdehnung seines Wurzelraums. Im Bereich der Schotterebene müsse davon ausgegangen werden, dass das Wurzelwerk aufgrund der relativ geringen Humusaufgabe eher weitreichend und der Wurzelraum daher noch größer sein dürfte. Zudem habe der Baum eine allseits bis zum Boden reichende Bestattung (Schleppe) ausgebildet. Buchen reagierten generell sehr empfindlich gegenüber Eingriffen in ihren Wurzelraum, insbesondere auch in den äußeren Bereichen, wo sich die Hauptmenge der für die Wasser- und Nährstoffaufnahme wichtigen Feinwurzeln befindet sowie gegenüber Freistellen des Stammes durch Aufasten (massive Sonnenbrandgefahr der relativ dünnen Rinde).

Die mögliche Nähe des Baukörpers sowie dessen ungünstige Ausrichtung mit der Längsseite parallel zur Kronentraufe der Buche, würden zu einer massiven Schädigung des Baumes führen, die einen langfristigen Erhalt als sehr zweifelhaft erscheinen ließen. Durch diese Situierung wären zudem weitere Probleme vorprogrammiert: starke Beschattung des geplanten Wohnhauses sowie mögliche Schäden, sollten bei starkem Sturm Äste abbrechen.

Die Planung müsse daher in diesem Punkt (nordwestlicher Baukörper WA 3) aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege abgelehnt werden, eine Verschiebung des Gebäudes wäre erforderlich.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bauräume im vorliegenden Bebauungsplan sind größer gezeichnet, als die zulässige Grundfläche für die baulichen Hauptanlagen, um einen gewissen Spielraum für die Situierung der Wohngebäude zu ermöglichen. Die Bauräume könnten folglich kleiner gefasst und damit der Gestaltungsspielraum eingeschränkt werden. In diesem Zusammenhang wäre auch der Vorschlag des Grundstückseigentümers vom 11.07.2014 zu prüfen und ggf. in das Planungskonzept aufzunehmen, da hier das Gebäude um 90° gedreht ist. Auf diese Art und Weise könnte ein ausreichend großer Abstand zu dem erhaltenswerten Baum erzielt werden. Entsprechend des Beschlusses zu 2.5 wird das Gebäude nordwestlich gelegene Gebäude aus dem Kronenbereich der Buche herausgerückt. Die Planung wird entsprechend geändert.

Abstimmungsergebnis:

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

- 9.3** Aus Gründen des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) dürften Gehölzrodungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden. Auch seien Bäume, die Höhlen aufweisen vor der Fällung auf eventuell dort überwinternde Fledermäuse hin zu untersuchen. Da sich auf dem Gelände ältere Gebäude befänden, seien diese ggf. vor Abbruch auf Gebäudebrüter und Fledermäuse hin zu untersuchen und Arbeiten entsprechend zu terminieren. Es werde gebeten, dies als Festsetzung und nicht nur als Hinweise zu formulieren und die späteren Bauherrn im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren seitens der Gemeinde entsprechend zu informieren, da die UNB bei diesen Vorhaben in der Regel nicht mehr beteiligt werde.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) liegen derzeit noch nicht vor. Ggf. ergibt sich hieraus noch ein entsprechender Regelungsbedarf für den Bebauungsplan. Aber, auch dieses Fachgutachten stellt nur eine Momentaufnahme der artenschutzrechtlichen Situation dar. Sofern Gebäude oder Bäume erst zu einem späteren Zeitpunkt für Baumaßnahmen entfernt werden, könnten zwischenzeitlich dennoch Fortpflanzungs- und Ruhestätten entstanden sein, die dann ein artenschutzrechtliches Konfliktpotential bergen, weshalb der Hinweis Ziffer C 2.22 anhand der Untersuchungsergebnisse der saP und der nachstehenden Aspekte neu formuliert werden sollte.

Als Festsetzung können die Sachverhalte nicht gefasst werden, da es sich um allgemein gültige Rechtsnormen handelt (z.B. Verbot von Gehölzentfernungen, § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) oder die Regelungsinhalte den Ansprüchen einer Festsetzung an die Bestimmtheit nicht genügen.

vorgeschlagener Hinweis zum besonderen Artenschutzrecht:

„Auf die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG sowie auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen.

Zum Schutz von Individuen sowie von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten, die an Gehölzen brüten, dürfen Gehölze nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01.10. bis 01.03. eines Jahres entfernt werden.

Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen einer Vorprüfung / saP erstellt vom Landschaftsarchitekturbüro Lichti, Fassung vom berücksichtigt und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Es kann festgestellt werden, dass in der Folge des Planvorhabens für keine Arten des Anhangs IV der FFH-RL sowie für keine Europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der EU-VRL Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen zum Bebauungsplanverfahren die künftigen Bauherrn und seine Planer weder im Baugenehmigungsverfahren, noch bei einer genehmigungsfreien Errichtung von baulichen Anlagen von der Prüfung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote entbindet, da sich die Verhältnisse seit der Ausarbeitung und des Inkrafttretens des Plans wesentlich verändert haben können.

Der Umbau, Ausbau oder Abbruch von Gebäuden im Rahmen der planungsrechtlichen Zulässigkeit ist nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes demnach grundsätzlich so auszuführen dass keine Tiere oder ihre Entwicklungsstufen zu Schaden kommen und keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört oder unzugänglich gemacht werden. Die Berücksichtigung dieser Vorgehensweise hat regelmäßig zur Folge, dass die Baumaßnahmen außerhalb von artspezifischen Schutzzeiten (z.B. außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten oder der Winterruhe) durchgeführt werden müssen.

Soweit die Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht erhalten werden können, ist rechtzeitig zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Freistellung gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG oder eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. unter Auflage von Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen, wie z.B. das Anbringen von artspezifischen Nistkästen, vorliegen. Hierzu ist es erforderlich in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglichst frühzeitig zu prüfen, ob und in welchem Umfang geschützte Arten betroffen sein können und welche Daten zu ihrem Schutz erhoben werden müssen. Die Datenerfassung sollte durch einen fachlich anerkannten Gutachter erfolgen.“

Der Hinweis ist abschließend noch mit den Ergebnissen der saP abzugleichen. Die Planung ist entsprechend zu ändern.

Abstimmungsergebnis:

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

10. Landratsamt Dachau, Kommunale Abfallwirtschaft **Schreiben vom 01.07.2015**

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

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan legt lediglich die mit dem Grundeigentum generell verbundenen bauplanungsrechtlichen Nutzungsbefugnisse fest, stellt aber noch keine konkrete Vorhabensplanung dar, so dass die vorgetragenen Anforderungen an die Erschließungsstraße erst im Vollzugs des Bebauungsplans zu beachten sind. Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind so bemessen, dass Erschließungsstraßen, die zum Befahren mit Sammelfahrzeugen geeignet sind, auch tatsächlich errichtet werden können. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

Abstimmungsergebnis:

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

- 10.2** Gemäß § 16 Nr. 1 UVV „Müllbeseitigung“ (GBV C27) dürfe Müll in Straßen, die nach dem 01.10.1979 errichtet wurden, nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Lt. Durchführungsanweisung zu § 16 Nr. 1 UVV „Müllbeseitigung“ (BGV C27) müsse bei Sackgassen eine Wendemöglichkeit bestehen (z.B. Wendekreis mit 22 m Mindestdurchmesser, Wendeschleife mit 25 m, Wendehammer mit ein- bis zweimaligem Zurückstoßen). Straßen, bei denen ein Wenden der Sammelfahrzeuge nicht möglich ist, dürften nicht befahren werden, sie würden als unbefahrbar gelten.

Könne ein Grundstück nicht unmittelbar von Sammelfahrzeugen angefahren werden, müssten die Mülltonnen am Abfuhrtag zur Leerung zu einer vom Landkreis oder seinem Beauftragten bestimmten Sammelstelle gebracht werden, die an einer mit dem Sammelfahrzeug befahrbaren, öffentlichen Verkehrsfläche liegt.

Neben den Standorten der Abfallbehälter für Rest – und Biomüll wird angeregt, auch genügend Raum für das Aufstellen von Wertstofftonnen (z.B. Papiertonnen und / oder gelbe Tonnen) vorzusehen.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan sieht eine öffentliche Verkehrsfläche vor, die in einem Wendekreis von 22 m Durchmesser endet und somit in der Planfolge eine ordnungsgemäße Erschließung für Abfallsammelfahrzeuge zulässt. Lediglich die private Verkehrsfläche ist für das Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen nicht geeignet. Die Bewohner dieses Abschnittes müssen ihre Abfallbehälter zur Entleerung an die öffentliche Stichstraße bringen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans erfolgen nicht, da es sich bei den vorgetragenen Sachverhalten, insbesondere auch den vorzusehenden Standorten für Wertstofftonnen, nicht um bauplanungsrechtliche Regelungsgegenstände handelt.

Abstimmungsergebnis:

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

11. Wasserwirtschaftsamt München **Schreiben vom 10.07.2015**

Der Umgriff des Bebauungsplans liege in der früheren Würmaue und werde von den Gewässern Wehrstaudenbach und Schwaigerbach durchflossen. Beide Gewässer seien durch menschliche Eingriffe stark verändert. In dem Gebiet herrschten sehr hohe Grundwasserstände, die zeitweise die Geländeoberkante erreichen können. Bei einer Bebauung des Gebietes ergäben sich daher folgende Problemstellungen:

11.1 Ausbau und Unterhalt der Gewässer

Die beiden Gewässer seien entgegen dem natürlichen Fließgewässercharakter teichartig aufgeweitet und mit diversen Einbauten zur Regelung des Wasserstandes versehen. Hierdurch entstehe ein hoher Aufwand für den Gewässerunterhalt (Räumung) und die Notwendigkeit, Einbauten wie Fischabsperrgitter regelmäßig zu reinigen. Bei einer Aufteilung in einzelne Bauparzellen werde man von den Grundstückseigentümern nicht mehr erwarten können, dass diese die Arbeiten des Gewässerunterhaltes weiterhin übernehmen. Der Gewässerunterhalt werde daher entsprechend den wasserrechtlichen Bestimmungen von der Gemeinde durchzuführen sein. Aus diesem Grund sollte vor der Bebauung des Areals eine Planung zur naturnahen Umgestaltung der Gewässer erstellt werden. Hierbei sei auch die Beseitigung nicht mehr benötigter Einbauten und die Herstellung von für den Wasserabfluss ausreichend bemessener Überfahrten zu regeln. Aus fachlicher Sicht käme auch eine Verringerung der teichartigen Wasserflächen hin zu Fließgewässern in Betracht.

Die unter Ziffer 9.4 im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen seien grundsätzlich richtig, sollten aber in einer vollständigen Planung (Erläuterung, Lageplan, Längs- und Querschnitte) dargestellt und wasserrechtlich genehmigt werden. Daneben seien die künftigen Eigentumsverhältnisse an den Gewässerflächen noch zu regeln.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Umgestaltung bzw. ökologische Aufwertung der Bachläufe müsste in einem Ausbauplan einschließlich landschaftspflegerischem Begleitplan konkretisiert werden. Teil dieser Planung müssten auch die Durchlässe / Brücken im Bereich der künftigen Erschließungsstraße sein. Die Planung müsste eng mit der zuständigen Wasserbehörde im LRA Dachau, dem WWA München und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Aus der Planung können sich ggf. neue Erkenntnisse für den Regelungsumfang des Bebauungsplans und entsprechende Planänderungen bzw. -ergänzungen (Querschnitt und Breite der Gewässer, Breite der notwendigen Arbeitsstreifen, Regelungen zum Abstand von Nebenanlagen zum Gewässer usw.) ergeben.

Es wird seitens der Fachbehörde deshalb empfohlen, die Planung im Vorfeld der Bauleitplanung durchführen zu lassen und die Herstellung sowie den künftigen Unterhalt vertraglich zu regeln, bevor der Satzungsbeschluss gefasst wird. Der Umbau der Gewässer sollte möglichst vor der Neubebauung und Teilung der Grundstücke erfolgen (Angaben lt. Telefonat mit Hr. Held am 28.09.2015). Weitere Untersuchungen werden in Absprache mit den Fachbehörden vorgenommen und der Bebauungsplanentwurf mit Begründung werden entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

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

11.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Durch die hohen Grundwasserstände seien die Möglichkeiten zur Niederschlagswasserbeseitigung eingeschränkt. Sickerschächte seien wegen der direkten Einleitung in das Grundwasser nicht zulässig, die Funktionstüchtigkeit von Rigolen könne durch hohe Grundwasserstände beeinträchtigt werden. Als den technischen Regelwerken entsprechende und wasserrechtlich erlaubnisfreie Möglichkeit zur Niederschlagswasserbeseitigung verblieben nur dezentrale Mulden oder die breitflächige Entwässerung in angrenzenden Grünflächen. Bei der Zufahrtsstraße und der privaten Verkehrsfläche sollten daher Flächen für die Regenwasserversickerung im Bebauungsplan festgesetzt werden. Sollte stattdessen eine Einleitung in die Oberflächengewässer beabsichtigt sein, wäre diese ebenso wie die oben unter 11.1 genannten Maßnahmen an Gewässern, wasserrechtlich genehmigungspflichtig.

Beschluss:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet wird geprägt von einem sehr hoch anstehenden Grundwasserspiegel. Der Bebauungsplan muss die Erschließung gewährleisten. Zu einer gesicherten Erschließung zählt u.a. die ordnungsgemäße Entsorgung des Niederschlagswassers. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die zugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) können aber aufgrund des hohen Grundwasserstandes keine Anwendung finden (Voraussetzung für die Anwendbarkeit der NWFreiV sowie der TRENGW ist ein Mindestabstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage zum Mittelwert der jahreshöchsten Grundwasserstände von 1 m), so dass für die Niederschlagswasserbeseitigung in jedem Fall eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Um den Nachweis erbringen zu können, dass eine ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers auch tatsächlich möglich und insoweit die Erschließung gesichert ist, empfiehlt die Fachbehörde bereits im Vorfeld ein entsprechendes Entwässerungskonzept erarbeiten zu lassen und die Eckpunkte, insbesondere aber die Höhenlage der Gebäude und die notwendigen Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen.

Entsprechende Ergänzungen werden nach erfolgten Untersuchungen vorgenommen.

Der Hinweis Ziffer C 2.11 wird folgendermaßen ersetzt: „Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der TRENGW ist aufgrund des hoch anstehenden Grundwasserspiegels nicht möglich.“

Abstimmungsergebnis:

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

Beschluss:

Der Bauausschuss billigt den Bebauungsplanentwurf i.d.F.v. 21.10.2015 mit den beschlossenen Änderungen.

Die Verwaltung wird beauftragt die öffentliche Auslegung nach Vorlage eines unterzeichneten städtebaulichen Vertrages durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6102.2