

**NIEDERSCHRIFT**

- Gremium:** Gemeinde Karlsfeld  
Gemeinderat Nr. 6 - Sondersitzung
- Sitzung am:** Montag, 6. Mai 2013
- Sitzungsraum:** Rathaus, Großer Sitzungssaal
- Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr  
Die Sitzung wurde von 20.08 Uhr bis 20:16 Uhr  
unterbrochen.
- Sitzungsende:** 23:12 Uhr
- 
- Status:** Öffentliche Sitzung

## **Tagesordnung**

1. Neuaufstellung / Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83B, Neue Mitte Karlsfeld
  - Fortsetzung der Beratung
  - Behandlung der während des Verfahrens nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
  - Billigungsbeschluss

**Gemeinderat**  
**6. Mai 2013**  
**Nr. 038/2013**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

#### **Neuaufstellung / Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83B, Neue Mitte Karlsfeld**

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

#### Sachverhalt:

Der Gemeinderat Karlsfeld hat am 28.06.2012 in öffentlicher Sitzung beschlossen für das Gebiet „Neue Mitte Karlsfeld - südlich der Gartenstraße zwischen Rathausstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße“ den rechtskräftigen Bebauungsplan zu ändern bzw. neu aufzustellen. Dieser Bebauungsplan soll den seit 2009 rechtskräftigen Bebauungsplan für diesen Bereich ersetzen.

Zur Vorstellung des geänderten Planungskonzeptes fand am 18.06.2012 eine Bürgerinformation im Bürgerhaus statt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 01.02.2013 bis 01.03.2013 durchgeführt. Im gleichen Zeitraum fand die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt. Am 19.02.2013 wurde der Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Am 25.04.2013 wurde im Gemeinderat die Planung sowie die dazugehörigen Gutachten nochmals vorgestellt und erläutert.

Anregungen sind eingegangen:

- Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 05.02.2013
- Landratsamt Dachau, Schreiben vom 07.03.2013
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 27.02.2013
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 28.02.2013
- Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 25.02.2013
- Staatliches Bauamt Freising – Straßenbauverwaltung, Schreiben vom 19.02.2013
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Schreiben vom 20.02.2013
- DB Energie GmbH, Schreiben vom 26.02.2013
- E.ON Netz GmbH, Schreiben vom 26.02.2013
- E.ON Bayern AG, Schreiben vom 11.02.2013
- Deutsche Telekom AG, Schreiben vom 21.02.2013
- Kabel Deutschland, Schreiben vom 20.02.2013
- Freiwillige Feuerwehr Karlsfeld, Schreiben vom 03.02.2013
- SWM Infrastruktur, Region, Schreiben vom 26.02.2013

Keine Einwendungen sind eingegangen:

- Regionaler Planungsverband, Schreiben vom 07.02.2013

- Autobahndirektion Südbayern, Schreiben vom 11.02.2013
- Kath. Pfarramt St. Anna, Schreiben vom 28.02.2013
- Stadt Dachau, Schreiben vom 30.01.2013

### **Behandlung der Stellungnahmen:**

#### 1) Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 05.02.2013

*Die Gemeinde Karlsfeld ist als Siedlungsschwerpunkt an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung bestimmt (RP 14 All Z 3).*

*Auch die vorliegenden Planungen zur "Neuen Mitte Karlsfeld" stehen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.*

*Gem. BauGB-Novelle vom 30.07.2011 sollten in Hinsicht auf den Klimawandel Aussagen zu Klimaschutz und Klimaanpassung getroffen werden (§ 1 a Abs. 5 BauGB). Dies sollte ergänzt werden. Hier bietet es sich u. a an, Aussagen bzw. Festsetzungen für verstärktes Energiesparen, energieeffiziente Bauweisen sowie optimierte Nutzung regenerativer Energien zu treffen, die ggf. über den gesetzlichen Rahmen gem. EEWärmeG bzw. EnEV hinausgehen. Auf allen Ebenen und Sektoren soll ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie und ein Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und -verbrauchstechnologien angestrebt werden (LEP 3.1.3 (G)), ebenso wie die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien - Wasserkraft, Biomasse, direkte und indirekte Sonnenenergienutzung, Windkraft und Geothermie (LEP B V 3.6 (G)). Zudem soll umweltfreundlichen Formen der Energieversorgung möglichst der Vorrang eingeräumt werden (RP 14 B IV Z 2.10.2).*

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Mit der Novellierung des BauGB erhält der Klimaschutz zwar den ihm angemessenen Stellenwert in der Abwägung, einen absoluten Vorrang gegenüber anderen Belangen erhält er dadurch allerdings nicht.

Der Bebauungsplan trifft keine besonderen Regelungen auf der Grundlage des § 9 BauGB, da eine derartige Festsetzung konkret städtebaulichen Zielen genügen muss. Anlässe für eine Festsetzung, die sich aus der lokalen und daher städtebaulichen Situation des Plangebietes heraus ergeben sieht die Gemeinde nicht und überlässt es daher auf der Grundlage anderer gesetzlicher Bestimmungen, z.B. des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmG) den Einzelbauvorhaben entsprechende Anlagen zur Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien einzusetzen. Auch eine vertragliche Regelung, in der Standards festgelegt werden, die über die gesetzlich erforderlichen hinausgehen, wird als unverhältnismäßig angesehen.

Es ist jedoch vorgesehen das Vorhaben an die Fernwärmeversorgung anzuschließen.

Die Begründung wird bzgl. der Thematik Klimaschutz ergänzt. Auf die Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmG), das am 01.01.2009 in Kraft getreten ist, wird hingewiesen.

### **Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 22 |
| Ja-Stimmen:   | 18 |
| Nein-Stimmen: | 4  |

2) Landratsamt Dachau, Planerische Belange, Schreiben vom 07.03.2013

Die Änderung des vorhandenen Bebauungsplanes im § 13 a-Verfahren nach BauGB erscheint nicht möglich; auf die Stellungnahme "Rechtliche Belange" wird explizit hingewiesen.

Die städtebauliche Leitidee einer zentralen Platzgestaltung mit umliegender Nutzung wird nun zugunsten einer Wohnbebauung aufgegeben.

Ob sich noch die Idee einer identitätsstiftenden Ortsmitte für Karlsfeld mit urbanem Charakter, Einkaufsmöglichkeiten, Aufenthalts- und Bewegungsbereichen verwirklichen lässt, erscheint äußerst fraglich.

Es sollte aus städtebaulicher Sicht zumindest der Versuch unternommen werden, eine großzügigere Platzgestaltung mit einer direkten öffentlichen Fußwegverbindung im Inneren des Quartiers von dem Platz zum Rathaus zu schaffen.

**Beschluss:**

Im Hinblick auf die Positionierung der einzelnen Baukörper wurde mit dem vorliegenden Konzept eine deutlich durchlässigere Situierung gewählt im Vergleich zur gültigen Planung – so wurde z.B. die durchgehende Gebäudestange parallel der Gartenstraße weiter von dieser abgerückt, wodurch hier für die Anwohner mehr Freiraum geschaffen wird.

Durch den breiten Fußgängerbereich (ca. 10 m inkl. Streifen für Stellplätze) vor der geplanten Ladenzone an der Gartenstraße und den verkehrsberuhigten Ausbau der Planstraße mit den parallelen Fußgängerflächen (insgesamt mind. 15 m) wird das Angebot für Fußgänger gegenüber der bisherigen Planung weiter verbessert. Darüber hinaus soll eine Arkade die räumliche Verknüpfung von Gartenstraße und Planstraße mit Platz stärken. Dies wird im Planentwurf entsprechend neu dargestellt.

Der geplante Platz hat eine Größe von ca. 1.000 m<sup>2</sup>, hinzukommen von ihrer Wirkung her noch die Vorbereiche des Einzelhandelsgebäudes sowie die Verkehrsflächen, die in Form eines „verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches“ gestaltet werden sollen. Von der Größe her ist der Platz damit vergleichbar mit den Stadtplätzen in Freising, Kempten und Memmingen. Auch die Plätze werden von Straßen begleitet. Das Funktionieren eines öffentlichen Platzes ist jedoch nicht abhängig von der Größe, sondern vielmehr von der Gestaltung und begleitenden Nutzung der Bebauung.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 22 |
| Ja-Stimmen:   | 17 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

a) Das Planzeichen 6.1, das sich im Südosten bzw. Nordosten des WA2 in die Tiefe des Quartiers zieht und an dem Planzeichen "private Verkehrsfläche", (P) endet, wurde nicht verstanden. Was soll dort zulässig sein?

**Beschluss:**

Das Planzeichen 6.1 setzt in Verbindung mit dem Planzeichen TG die Bereiche fest, in denen Tiefgaragen zulässig sind. Zur Ermöglichung der Regenwasserversickerung auf den Baugrundstücken wurden Teilbereiche festgesetzt, die von Tiefgaragen freigehalten werden.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 22 |
| Ja-Stimmen:   | 19 |
| Nein-Stimmen: | 3  |

*b) Die Planzeichen 4.6 und 5.1 ("Straßenbegleitgrün"/private Grünflächen) sind so gut wie nicht zu unterscheiden; wir bitten hier um Klarstellung.*

**Beschluss:**

Straßenbegleitgrün wird im Zusammenhang mit der Gerhart-Hauptmann-Straße festgesetzt.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 22 |
| Ja-Stimmen:   | 21 |
| Nein-Stimmen: | 1  |

*c) Die Umgrenzung TG in der Mitte des WA 2 erschließt sich nicht; ist in diesem Bereich keine TG zulässig?*

**Beschluss:**

Zur Ermöglichung der Regenwasserversickerung auf Baugrundstücken wurden Teilbereiche festgesetzt, die von Tiefgaragen freigehalten werden.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 22 |
| Ja-Stimmen:   | 20 |
| Nein-Stimmen: | 2  |

*d) § 7 Werbeanlagen*

*"einfügen" sollte ersetzt werden durch eine exakte Größenbegrenzung der einzelnen Werbeanlagen und durch die Begrenzung des Umfangs bezogen auf die Fassadenfläche, da erfahrungsgemäß die Meinungen, was sich einfügt und was nicht, sehr weit auseinandergehen.*

**Beschluss:**

Einschränkende Festsetzungen zu Art der Werbung und Situierung sind bereits vorgesehen. Eine exakte Größenbegrenzung ist zum jetzigen Planungsstand eines sog. Angebotsbebauungsplans nicht möglich.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 22 |
| Ja-Stimmen:   | 19 |
| Nein-Stimmen: | 3  |

*e) § 10 Stellplatzschlüssel*

*Ob die Regelung 1,1 STP pro Wohneinheit ohne Bezug zur Größe der Wohneinheit sinnvoll ist, sollte nochmals überprüft werden.*

**Beschluss:**

Der Stellplatzschlüssel ist das Ergebnis einer Berechnung des voraussichtlichen Stellplatzbedarfs im Rahmen des Verkehrsgutachtens und entspricht der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 83a.

Die absolute Anzahl der geplanten Stellplätze hat im Bereich der Neuen Mitte gegenüber der früheren Planung zugenommen.

Waren im alten Bebauungsplan noch insgesamt 415 Stellplätze vorgesehen, sind aktuell ca. 465 Stellplätze in den Tiefgaragen geplant. Hinzu kommen oberirdische Stellplätze im Bereich der neuen Fortsetzung der Rathausstraße sowie entlang der Gartenstraße. Die im Bereich der Pfarrer-Mühlhauser-Straße entstehenden Parkplätze sind dabei noch nicht berücksichtigt.

Anders als in den weniger zentralen Wohngebieten mit vorwiegend Einzel-/ Doppel-/ und Reihenhausbebauung zielt die Wohnbebauung der Neuen Mitte insbesondere auf Nutzer, die die Zentrumslage der Neuen Mitte suchen, um von der fussläufigen Erreichbarkeit der erforderlichen Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs zu profitieren (Einkaufen, Gastronomie, Ärzte). Das Gebiet ist darüber hinaus gut mit zwei Buslinien an den ÖPNV angebunden.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 22 |
| Ja-Stimmen:   | 16 |
| Nein-Stimmen: | 6  |

**3) Landratsamt Dachau, Rechtliche Belange, Schreiben vom 07.03.2013**

*Ein Verfahren gem. § 13 a BauGB ist zum derzeitigen Verfahrensstand nicht möglich. Die zu überplanende Grundfläche beträgt ca. 20.900 m<sup>2</sup>; somit ist § 13 a Abs. 1. Nr. 2 BauGB einschlägig einschließlich der besonderen weiteren Regelungen des § 13 a BauGB hierzu. Ein Verfahren nach § 13 a BauGB kann in diesem Fall nur eingeleitet werden, wenn die Vorprüfung unter Einbeziehung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ergeben hat, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Da die Vorprüfung den uns vorgelegten Unterlagen nach noch nicht durchgeführt wurde, kann zum jetzigen Planungszeitpunkt kein Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden.*

*An dieser Stelle wird auf die Regelung des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und Satz 3 BauGB hingewiesen, dass bei der Bekanntmachung die wesentlichen Gründe für die Einschätzung anzugeben sind, wieso der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.*

*Begründung Punkt 1 "Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB":*

*Wie oben bereits dargelegt ist zum jetzigen Planungsstand ein Verfahren nach § 13 a BauGB nicht möglich. Deshalb ist derzeit die Erläuterung entbehrlich. Wird die Vorprüfung noch durchgeführt und kommt zum Ergebnis, dass der BPlan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und wird dann ein Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt, kann die Erläuterung verwendet werden.*

*Im letzten Absatz sollte ergänzt werden, dass bei einem Fall gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB anzuwenden ist. Auf Punkt 5, Seite 28, sollte hingewiesen werden.*

### **Beschluss:**

Der Stellungnahme wird wie vorgeschlagen entsprochen.

Das Ergebnis der vorliegenden Gutachten und Stellungnahmen bzw. die erfolgte planerische Vorprüfung werden dokumentiert und in der Begründung dargestellt.

Für den weiteren Verfahrensverlauf wird das Verfahren nach § 13a BauGB gewählt.

### **Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 22 |
| Ja-Stimmen:   | 18 |
| Nein-Stimmen: | 4  |

*§ 3 (2): Im Plan konnte der mit a gekennzeichnete Bauraum nicht gefunden werden. Um Ergänzung wird gebeten.*

*§ 4 (2): Wie unter Punkt 2.5 Festsetzungen durch Planzeichen bereits angeführt, sollte hier das Wort "zwingend" nach dem Wort "Vollgeschosse" eingefügt werden.*

*§ 16: Es wird vorgeschlagen, den Wortlaut abzuändern (Streichung ab "und") und folgenden Wortlaut zu verwenden "Mit In-Kraft-Treten" des Bebauungsplans Nr. 83 b "Neue Mitte Karlsfeld" treten die Bebauungspläne Nr. 83 "Neue Mitte Karlsfeld" und Nr. 83 a "Neue Mitte Karlsfeld" außer Kraft."*

*Punkt 2.3 "Bebauungsplan":*

*Es sollte ergänzt werden, dass mit Rechtskraft des BPlan Nr. 83 b "Neue Mitte Karlsfeld" der alte BPlan Nr. 83 und der BPlan Nr. 83 a außer Kraft treten.*

*Punkt 4.3 "Maß der Nutzung":*

*Die Ausführungen zu den Überschreitungen der zulässigen Grundfläche und der zulässigen Geschossfläche sind zu ergänzen. Auf die Anforderungen des §17 Abs. 2 BauNVO wird verwiesen.*

### **Beschluss:**

Der mit a gekennzeichnete Bauraum befindet sich im Südwesten des WA 2.

Die gewünschten Ergänzungen werden in der Satzung und Begründung aufgenommen.

### **Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 22 |
| Ja-Stimmen:   | 20 |
| Nein-Stimmen: | 2  |

#### **4) Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 07.03.2013**

*Im Rahmen der naturschutzfachlichen Voruntersuchungen und Angaben zur saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) wird bei den durchgeführten Erhebungen auf die Zauneidechse verwiesen, die auf Grund ihrer Lebensraumansprüche auf dem Gelände vorkommen könnte. Hierzu wurde jedoch kein eigenes Datenblatt ausgefüllt. Nach Rücksprache mit dem Büro NRT konnte der Biologe keine Hinweise auf ein Vorkommen feststellen, auch sei wegen des*



*verdichteten Untergrundes keines zu erwarten. Diese Aussagen sind noch in der saP zu dokumentieren*

### **Beschluss:**

Die Unterlagen werden entsprechend ergänzt.

### **Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 22 |
| Ja-Stimmen:   | 21 |
| Nein-Stimmen: | 1  |

### **5) Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 07.03.2013**

#### *Gewerbelärm*

*Der vorgelegte Planentwurf weist gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan gravierende Veränderungen auf.*

*Als Hauptpunkt ist die geplante Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) zu nennen. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht stellt das neu geplante WA einen Immissionsort für die bestehenden Gewerbebetriebe dar, deren Lärmemissionen lediglich daraufhin eingeschränkt wurden, im Plangebiet die Werte eines Mischgebietes einzuhalten. Sowohl der bestehende Bebauungsplan Nr. 97B der Gemeinde Karlsfeld als auch alle bisher erteilten Baugenehmigungen (z.B. Fachmarktzentrum) stellen auf Mischgebietswerte im Plangebiet ab. Auch die erstellte schallschutztechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair, Nr. 4591.0/2012-TM vom 07.01.2013 geht auf diese Problematik nicht ein. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 97B sind am Immissionsort im Plangebiet bereits Pegel von 57,5 dB(A) tags und 41,6 dB(A) nachts zu erwarten und somit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts überschritten.*

*Die in der Begründung auf Seite 8 genannten Angaben zum Bebauungsplan Nr. 97B sind nicht nachvollziehbar. Eine Vorbelastung von 60/45 dB(A), wie sie hier genannt ist, führt zu Überschreitungen von 5 dB(A) im WA.*

*Auch die Angaben zu den Baugenehmigungsbescheiden der unmittelbar benachbarten Betriebe sind nicht schlüssig. Die im Bescheid für das Fachmarktzentrum geforderten Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte reichen theoretisch immer noch zur Einhaltung der WA-Werte aus. Da diese Unterschreitung aber immer im Zusammenhang mit der Summenwirkung mit allen anderen gewerblichen Vorbelastungen zu sehen ist, ist eine derartige Auslegung nicht zulässig.*

*Der Betrieb der Tankstelle auf der Flur-Nr. 726 ist ebenfalls auf Kerngebietswerte abgestellt. Auf Seite 24 der Begründung wird darauf hingewiesen, dass die bestehende Tankstelle zu Überschreitungen im WA I führt. Inwieweit hierzu eine Berechnung oder Messung vorliegt, ist uns nicht bekannt. Aber der Hinweis, dass aufgrund des Verkehrslärms und der ohnehin festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen hinreichend Schutz vor Gewerbelärm gegeben ist, ist aus fachlicher Sicht nicht nachvollziehbar. Eine Überdeckung des Gewerbelärms durch die von der B304 ausgehenden Geräusche kann hier nicht angenommen werden, da die Tankstelle zwischen der B304 und dem Plangebiet liegt. Nur für die südlich der B304 liegenden Gewerbebetriebe trifft dies zu. Zudem bieten passive Schallschutzmaßnahmen keinen Schutz vor Gewerbelärmimmissionen, da im Beschwerdefall auf die Außenlärmpegel abzustellen ist. Somit liegt nicht nur eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm vor, sondern darüber hinaus führt dieser Konflikt zu*

*einer Einschränkung des bestehenden Tankstellenbetriebes. Die auf Seite 25 der Begründung stehenden Ausführungen sind aus vorgenannten Gründen ebenfalls fachlich nicht gerechtfertigt.*

**Beschluss:**

In der überarbeiteten Schallschutztechnischen Untersuchung (Büro Kottermair Nr. 4591.0/2012-TM vom 11.02.2013) sind die Gewerbelärmimmissionen aus dem Bebauungsplan Nr. 97B quantifiziert. Demnach ergeben sich lediglich an zwei Fassaden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für WA von bis zu 2 dB(A).

Der Vergleich der Gebäudelärmkarten „Verkehr“ und „Gewerbe“ veranschaulicht die deutliche Überlagerung des Gewerbelärms durch Verkehrsimmissionen.

Aufgrund der deutlich höheren Verkehrsbelastung wurden in den Bauräumen der Allgemeinen Wohngebiete des Bebauungsplan Nr. 83B Schallschutzmaßnahmen (Orientierung, Schallschutzfenster) festgesetzt, welche die vergleichsweise niedrige gewerbliche Überschreitung gleichsam kompensieren.

Der Immissionsrichtwert für Mischgebiet bleibt eingehalten, so dass von keinen schädlichen Umweltwirkungen auszugehen ist.

Dem Einwand wird insofern entsprochen, als die Festsetzungen wie folgt verschärft werden: An den beiden Fassaden mit Überschreitung werden schutzbedürftige Räume (Wohn-/Schlaf-/Kinderzimmer) ausgeschlossen bzw. für solche Räume nicht öffentbare Fenster in Verbindung mit mechanischer Belüftung vorgeschrieben.

Die Satzung wird i. d. Sinne ergänzt. Die o.g. überarbeitete Fassung der schallschutztechnischen Untersuchung wird zur Verfügung gestellt.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 22 |
| Ja-Stimmen:   | 17 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

*Verkehrslärm der neu geplanten Straßen, die auf bestehende und neue Wohngebiete einwirken:*

*In der schallschutztechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair, Nr. 4591.0/2012-TM vom 07.01.2013, wurden bezüglich des Straßenneubaus der Pfarrer-Mühlhauser-Straße und der Verbindungsstraße im Plangebiet die Lärmimmissionen an den bestehenden Wohnhäusern ermittelt.*

*Am Grundstück Flur-Nr. 726/4 wurde am Wohnhaus eine Pegelerhöhung prognostiziert. Da hier bereits aufgrund der bestehenden Verkehrslärmimmissionen die Auslösewerte für die Lärmsanierung in Mischgebieten von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts überschritten werden, führt die weitere Pegelerhöhung zu einem Anspruch auf Lärmschutz entsprechend den Vorgaben der 16. BImSchV.*

*Wir bitten dies in die Festsetzungen/Begründung zum Bebauungsplan mit aufzunehmen.*

**Beschluss:**

Die angesprochene Fassung der schallschutztechnischen Untersuchung vom 07.01.2013 berücksichtigt nicht den aktuellen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 83B, der an der Grenze des benachbarten Bebauungsplans Nr. 97B endet. Da der Geltungsbereich des

Bebauungsplans Nr. 83B das Grundstück Fl.Nr. 726/4 nicht tangiert ist kein Anwendungsfall der 16. BImSchV gegeben.

### **Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 22 |
| Ja-Stimmen:   | 17 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

*Verkehrslärm, der auf das neu geplante Wohngebiet einwirkt:*

*Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wurden in der vorgenannten schallschutztechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair ermittelt. Demnach sind im geplanten allgemeinen Wohngebiet die nachfolgend genannten Lärmpegel zu erwarten:*

- *Nordwestseite des Plangebietes: 65 - 68 dB(A) tags und 54 - 57 dB(A) nachts*
- *Südwestseite des Plangebietes: 62 - 66 dB(A) tags und 54 - 58 dB(A) nachts*
- *Südostseite des Plangebietes: 64 - 66 dB(A) tags und 53 - 55 dB(A) nachts.*

*Beim Vergleich dieser Pegel mit den Orientierungswerten der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete, von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts ergeben sich Überschreitungen von bis zu 13 dB(A) tags und nachts.*

*Selbst der Vergleich mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), deren Überschreitung ein gewichtiges Indiz für das Vorliegen schädlicher Umwelteinwirkungen darstellt, ergibt Überschreitungen von bis zu 9 dB(A) tags und nachts.*

*Die prognostizierten Lärmpegel im Planungsgebiet stellen somit massive Überschreitungen sowohl der Orientierungswerte der DIN 18005 als auch der 16. BImSchV dar.*

*Die hohen Lärmpegel sind sowohl auf die Verkehrslärmemissionen der B304, als auch auf die Verkehrslärmemissionen der neu geplanten Straßen bzw. der baulich geänderten Gartenstraße zurückzuführen.*

*Für die Lärmemissionen der B304 gilt, dass die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 durch aktive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen ist, da die Orientierungswerte bereits auf den Rand der Bauflächen zu beziehen sind.*

*Die Lärmemissionen ausgehend von den neu geplanten bzw. der wesentlich geänderten Gartenstraße sind nach den Vorgaben der 16. BImSchV zu beurteilen. Nach § 41 Abs. 1 BImSchG sind die Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte vorrangig durch Schallschutzmaßnahmen am Verkehrsweg zu mindern. Lediglich noch verbleibende Überschreitungen müssten durch Schallschutz an den Gebäuden minimiert werden.*

*In der vorliegenden schallschutztechnischen Untersuchung wurde bei der Verkehrslärmprognose für die Immissionsorte innerhalb des Plangebietes nicht unterschieden zwischen bestehendem Straßenverkehrslärm (B304) und neuen bzw. wesentlich geänderten Verkehrswegen (Pfarrer-Mühlhauser-Straße, Verbindungsstraße im Plangebiet und Gartenstraße). Somit ist eine Trennung in der anzuwendenden Beurteilungsgrundlage in DIN 18005 und 16. BImSchV nicht möglich. Aus fachtechnischer Sicht ist auch eine derartige Trennung nicht erforderlich, da bei den vorgenannten erheblichen Überschreitungen in jedem Fall Schallschutzmaßnahmen, die über den Einbau von Schallschutzfenstern hinausgehen, zu fordern sind. Diese sind aufgrund der Vermischung der Lärmquellen von bestehenden und neuen Lärmquellen auf die Orientierungswerte der DIN 18005 abzustellen.*

### **Beschluss:**

Die Abwägung bis hin zu den Grenzwerten der 16. BImSchV ist generell zulässig. Deren Überschreitung ist nach aktueller Rechtsprechung nicht zwingend abwägungsfehlerhaft und mittels aktiver wie auch passiver Maßnahmen kompensierbar.

Bereits im Bestand liegen Überschreitungen (vgl. Anlage 2 Gutachten Kottermair 4591.0/2012-TM) vor. Selbst die Verkehrsentwicklung ohne Bebauungsplan wird Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 herbeiführen. Um überhaupt einen sinnvollen baulichen Lärmschutz zu erzielen, wird bei den Beurteilungspegeln auf die Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV abgestellt.

Zwar besteht grundsätzlich ein Vorrang von aktiven Schallschutzmaßnahmen. In der gegebenen städtebaulichen Situation sind diese aber aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht (§ 41 Abs. 2 BImSchG) nicht vertretbar. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung wären das Plangebiet umschließende Lärmschutzwände vorzusehen, diese würden aber nur im EG bzw. 1. OG Minderungseffekte erzielen.

Eine günstige Grundrissorientierung ist aufgrund der örtliche Lage und Gegebenheiten (Umschließung mit Verkehrswegen) sowie der gegebenen städtebaulichen Situation eingeschränkt. Für die Obergeschosse verbleiben dann nur passive Vorkehrungen. Deshalb werden fassadenbezogene Schalldämmmaße der Außenbauteile festgesetzt, die jeweils am Stockwerk mit dem höchsten Dämmmaß orientiert sind. Damit sind gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

Eine Riegelbebauung erfüllt die Funktion einer Lärmschutzbebauung. Der Riegelbau selbst kann dann folglich nur passiv geschützt werden. Die DIN 18005 sieht explizit Riegelbebauung zur Konfliktlösung vor.

Die Riegelbebauung wird Lärmschutzwänden vorgezogen. Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind ausreichend, zumal vorrangig eine Grundrissorientierung vorgesehen ist.

In § 12 der Festsetzung wird die Grundrissorientierung dem Hinweis entsprechend auf „Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer“ bezogen.

### **Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 22 |
| Ja-Stimmen:   | 17 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

*In § 12 der Festsetzungen zum Lärmschutz sind in Abs. 3 Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmpegel im allgemeinen Wohngebiet genannt. Aus fachtechnischer Sicht sind die festgesetzten Maßnahmen unzureichend.*

*Zum einen stellen die Maßnahmen auf die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ab, die um 4 dB(A) über den Orientierungswerten liegen, zum anderen sind nur Maßnahmen für Schlaf- und Kinderzimmerfenster genannt, wobei auch tagsüber erhebliche Überschreitungen vorliegen.*

*Auf Seite 25 der Begründung wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Verkehrslärmimmissionen im WA des Plangebietes zwar die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete überschritten, die Orientierungswerte für Mischgebiete aber eingehalten werden. Dies entspricht nicht den in der schallschutztechnischen Untersuchung prognostizierten Werten, wonach selbst Mischgebiets-Werte noch um bis zu 8 dB(A) tags und nachts überschritten werden. Ein Verweis auf gesunde Wohnverhältnisse bei derart hohen Überschreitungen erscheint fraglich, zudem auch noch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erheblich überschritten werden.*



sinnvoll und ehrlich, entsprechend der tatsächlich geplanten Nutzungen, d.h. Allgemeines Wohngebiet festzusetzen und mit entsprechenden Maßnahmen zum Lärmschutz gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Ein entsprechendes höchstes Raummaß ist bereits festgesetzt.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 18 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

*Gewerbelärm*

*In § 12 der Festsetzungen sind maximal zulässige Emissionskontingente festgelegt. Nicht festgelegt ist jedoch die Berechnungsmethode, mit der die Einhaltung der Emissionskontingente im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist. Diese bitten wir in die Festsetzungen mit aufzunehmen.*

**Beschluss:**

Die Berechnungsmethode ist bereits in § 12 Abs. 1 der Satzung aufgeführt.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 19 |
| Nein-Stimmen: | 4  |

*Lufthygiene*

*Auf Seite 9 der Begründung werden die Ergebnisse des lufthygienischen Gutachtens der MTS Germany GmbH vom 02.01.2013 dargestellt.*

*Hier wird lediglich auf die Bestandssituation sowie die NO<sub>2</sub>- und PM<sub>10</sub>-Emissionen im Prognose-Nullfall 2025 eingegangen. Die eigentlich relevante Veränderung, die aus dem Vergleich des Prognose-Nullfalles 2025 mit dem Prognose-Planfall 2025 hervorgeht, fehlt. Somit wird in der Begründung nicht erwähnt, dass sich die lufthygienische Situation durch die geplante Bebauung zwar im Vergleich zum Prognose-Nullfall 2025 verschlechtert, insgesamt aber mit einer Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV zu rechnen ist. Wir bitten, die Begründung entsprechend zu ändern.*

**Beschluss:**

Die Untersuchungsergebnisse für den Prognose-Planfall sind in der Begründung unter Pkt. 4.11 „Immissionsschutz – Lufthygiene“ auf Seite 26 dargestellt. Die bestehende Situation wird sich im Wesentlichen nicht verändern.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 18 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

*Wir weisen darauf hin, dass bereits Genehmigungsbescheide im Bereich des Plangebietes erteilt wurden. Wir empfehlen zu prüfen, inwieweit diese Genehmigungen zu Konflikten mit der aktuellen Planung führen können.*

**Beschluss:**

Diese wurden im Zuge des Immissionsschutzgutachtens berücksichtigt.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 18 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

**5) Landratsamt Dachau, Kommunale Angelegenheiten, Erschließungsbeitragsrecht, Schreiben vom 07.03.2013**

*Aus Sicht des Erschließungsbeitragsrechts sind folgende Punkte zu beachten:*

*Bei der vorliegenden Planung stellt sich die Frage, ob hinsichtlich der Erschließungsbeitragsabrechnung für die Pfarrer-Mühlhauser-Straße der Halbteilungsgrundsatz (BVerwG IV C 14,68; 8 C 6.88) Anwendung findet. Der Halbteilungsgrundsatz besagt, dass bei (größtenteils) einseitig anbaubaren Straßen zunächst nur die Hälfte der beitragsfähigen Erschließungskosten von den Anliegern der zum Anbau bestimmten Seite der Erschließungsanlage abgerechnet werden kann.*

*Voraussetzung für die Anwendung des Halbteilungsgrundsatzes ist, dass die auf der nicht zum Anbau bestimmten Seite der Erschließungsanlage anliegenden Grundstücke einer Bebaubarkeit oder sonstigen erschließungsbeitragsrechtlich relevanten Nutzbarkeit nicht auf Dauer schlechthin entzogen sind. Dies ist hier der Fall, da die FI.-Nr. 714/3 im Südosten der neu zu erstellenden Straße derzeit einen sog. Außenbereich im Innenbereich darstellt. Ist der Halbteilungsgrundsatz anzuwenden, führt dies dazu, dass die Gemeinde zunächst nur die Hälfte der erschließungsbeitragsfähigen Kosten abrechnen kann. Da hinsichtlich der anderen Hälfte weder eine Abrechnung noch die Erhebung von Vorausleistungen in Betracht kommt, muss die Gemeinde einen nicht geringen Kostenanteil auf unbestimmte Zeit zunächst vorleisten.*

*Hingegen findet der Halbteilungsgrundsatz keine Anwendung, wenn die Straße nur in einem Umfang hergestellt wird, der für die hinreichende Erschließung schlechthin unentbehrlich ist. Wann ein Herstellungsumfang schlechthin unentbehrlich ist, ist auslegungsbedürftig. Dies stellt eine potentielle rechtliche Unklarheit bei der Abrechnung einseitig anbaubarer Straßen dar. Allerdings dürfte bei einer geplanten Breite der öffentlichen Straßenverkehrsfläche von 20 Metern der Maßstab der Unentbehrlichkeit in vorliegendem Fall überschritten sein.*

*Sollte der Halbteilungsgrundsatz keine Anwendung finden, werden Beiträge für die gesamte Anlage nur von den Anliegern der einen Straßenseite erhoben.*

*Von einer Planung mit einseitig anbaubaren Straßen wird daher grundsätzlich abgeraten. Zudem sollten bei einer möglichen Einteilung der Bauparzellen in Teilgrundstücke Mehrfacherschließungen vermieden werden.*

**Beschluss:**

Zum vorliegenden Planungsstand liegen noch keine detaillierten Ausführungspläne für die Pfarrer-Mühlhauser-Straße vor, daher wurde die gesamte zur Verfügung stehende Fläche nur

insgesamt gelb als Verkehrsfläche festgesetzt ohne Unterteilung für die einzelnen Nutzungen. Da für die Pfarrer-Mühlhauser-Straße eine Abrechnung der Kosten entsprechend der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde vorgesehen ist, sind im Rahmen der konkreten Straßenplanungen auch die rechtlichen Vorgaben der §§ 127 ff BauGB zu beachten. Im Rahmen der weiteren konkreten Planungen wird darauf geachtet die entsprechenden Vorgaben zu berücksichtigen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 18 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

*6) Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Schreiben v. 27.02.2013  
Wir sind grundsätzlich mit der Ansiedlung der o. g. Einzelhandelsflächen einverstanden – siehe auch Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 05.02.2013, wonach die Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegensteht. Allerdings sind die konkreten Verkaufsflächen und der Branchenbesatz im o. g. Bebauungsplan nicht konkretisiert, was unseres Erachtens notwendig ist, da andernfalls unerwünschte Nachfolgenutzungen möglich sind.*

#### **Beschluss:**

Die im Kerngebiet MK zulässige Geschossfläche ermöglicht eine Verkaufsfläche, die den Werten der landesplanerischen Verträglichkeit entsprechen.  
Auf die Ausführungen in der Begründung unter Pkt. 2.2.8 „Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs“ und Pkt. 2.3 „Planungsrechtliche Voraussetzungen – Landesplanung“ wird verwiesen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 21 |
| Nein-Stimmen: | 2  |

*7) Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 28.02.2013  
Generell begrüßen wir eine Stärkung der Ortsmitte, wenn sie dazu geeignet ist, den innerstädtischen Handel bzw. die kleinteiligen, vorhandenen Strukturen zu ergänzen und zu stärken. Mit der Ansiedlung der o. g. Einzelhandelsflächen sind wir daher grundsätzlich einverstanden - siehe auch Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 05.02.2013, wonach die Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegensteht. Allerdings sind die konkreten Verkaufsflächen und der Branchenbesatz im o. g. Bebauungsplan nicht konkretisiert, was unseres Erachtens notwendig ist, da andernfalls unerwünschte Nachfolgenutzungen möglich sind.*

*Im Rahmen der Planungen sollte grundsätzlich sichergestellt werden, dass angrenzende bestandskräftig genehmigte gewerbliche Nutzungen durch die geplante Wohnbebauung in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften auch im Hinblick auf ihre Weiterentwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt oder gar gefährdet werden. Dies gilt insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen*



*(Lärm, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs. Wir bitten Sie, besonderes Augenmerk auf diese Problematik zu richten, denn gerade für Handwerksbetriebe ist der Betriebsstandort und eine damit verbundene Standortsicherheit eine wichtige Grundlage für erfolgreiches Wirtschaften.*

### **Beschluss:**

Die im Kerngebiet MK zulässige Geschossfläche ermöglicht Verkaufsflächen, die den Werten der landesplanerischen Verträglichkeit entsprechen.

Auf die Ausführungen in der Begründung unter Pkt. 2.2.8 „Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs“ und Pkt. 2.3 „Planungsrechtliche Voraussetzungen – Landesplanung“ wird verwiesen.

### **Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 21 |
| Nein-Stimmen: | 2  |

### **8) Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 25.02.2013**

*Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist es zu begrüßen, wenn durch den neuen Bebauungsplan das Projekt "Neue Mitte Karlsfeld" weitergeführt und abgeschlossen werden kann. Aus fachlicher Sicht sind folgende Aspekte zu beachten:*

#### *1. Baugrubenumschließung:*

*Aus dem 1. Anlauf zu Bebauung ist eine bis zum Grundwasserstau erreichende Baugrubenumschließung vorhanden. Die Bauwasserhaltung wird seither ständig betrieben, um eine Flutung der Baugrube durch Grund- und Niederschlagswasser zu verhindern. Wir gehen davon aus, dass die aktuell geplante Bebauung die vorhandene Baugrubenumschließung berücksichtigt. Zu diesem Sachverhalt und zur Ausbildung der Tiefgaragen (ein- oder zweigeschossig) sollten Angaben in die Begründung aufgenommen werden. Die bestehenden Verpflichtungen zum teilweisen Rückbau der Baugrubenumschließung (Herstellung sogenannter "Grundwasserfenster") gehen auf den neuen Projektträger über und sind, sobald es der Baufortschritt erlaubt, umzusetzen.*

#### *2. Niederschlagswasserbeseitigung:*

*Für das ursprüngliche Projekt wurde bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung vom Landratsamt Dachau erteilt. Vom Projektträger ist abzuklären, ob Änderungen bei der Niederschlagswasserbeseitigung eine neue Genehmigung erfordern. Grundsätzlich sollte die Niederschlagswasserversickerung bei den Verkehrsflächen möglichst oberflächennah über Mulden und Rigolen erfolgen. Bei den auszubauenden Erschließungsstraßen (v.a. Gartenstraße/Südseite, Pfarrer-Mühlhauser-Straße im Süden des Planungsgebiets) sollten die Straßenquerschnitte mit Flächen für Straßenbegleitgrün/Niederschlagswasserversickerung im Bebauungsplan detaillierter dargestellt werden.*

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und wird die Hinweise an den Bauherrn weitergeben. Die Begründung wird wie angeregt ergänzt.

Aufgrund des derzeitigen Planungsstands wurde auf die hinweisliche Darstellung der Aufteilung der Straßenverkehrsfläche verzichtet.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 18 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

**9) Staatliches Bauamt Freising – Straßenbauverwaltung, Schreiben vom 19.02.2013****Erschließung**

*Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet liegt im Bereich der - Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 304 von Abschnitt 120 Station 2,100 – Abschnitt 120, Station 2,400.*

*Die neu angelegte Erschließungsstraße Pfarrer-Mühlhauser Straße ist vor Baubeginn auf die gesamte Länge und Breite ausreichend zu befestigen und mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag zu versehen.*

*Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).*

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Pfarrer-Mühlhauser-Straße wird vor Beginn der Bebauung der Baugrundstücke in Abstimmung mit dem Straßenbauamt hergestellt.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 22 |
| Nein-Stimmen: | 1  |

**10) Bund Naturschutz in Bayern e.V., Schreiben vom 20.02.2013**

*Der Bund Naturschutz ist nach wie vor der Meinung, dass die Ausgleichflächen für die "Neue Mitte" in Karlsfeld und nicht in Ampermoching ausgewiesen werden müssten, da durch die neuerliche enge Bebauung die lufthygienischen Verhältnisse stark verschlechtert werden.*

*Um wenigstens einen gewissen Ausgleich zu erhalten, sollte unbedingt bei der Grünordnung einiges verbindlich festgelegt werden:*

*Zu A: Die Mindestbreite des Straßenbegleitgrüns in der Pfarrer-Mühlhauser-Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße sollte festgelegt werden (Im Plan fehlt das Straßenbegleitgrün völlig, in der Grünordnung ist es erwähnt).*

*Zu B: Die Aussage "mit Begrünung" auf den befestigten Freiflächen im Zusammenhang der privaten Verkehrsflächen ist zu vage. Deshalb sind hier umfangreiche Mindeststandards anzugeben.*

*Zu D: Zusätzlich zur Dachbegrünung ist eine Fassadenbegrünung besonders an der Gartenstraße unbedingt erforderlich, da hier die Feinstaubwerte die Grenzwerte überschreiten werden. Wir empfehlen selbstklimmenden wilden Wein (Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii' oder Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'), um im Sommer den Staub, insbesondere den Feinstaub, zu binden und klein räumig durch Verdunstung das Klima zu verbessern. Diese vorgeschlagene Fassadenbegrünung mit ihrer herrlichen Herbstfärbung*

wäre verbunden mit einem kleinen Brunnen und Sitzbänken auch angesagt um den öffentlichen Platz zu einem attraktiven, urbanen Treffpunkt mit angenehmen Kleinklima zu machen.

### **Beschluss:**

Die Darstellung ist nicht zutreffend. Durch die Bebauungsplanung wird sich die Situation nicht verändern. Im Zusammenhang mit dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan für diesen Bereich wurden die Ausgleichsflächen bereits zum Zeitpunkt der Rechtskraft vom Ökokonto der Gemeinde in Ampermoching abgebucht und entsprechend weitergemeldet. Da durch die neuen Planungen der Versiegelungsgrad nicht erhöht sondern eher reduziert wird, besteht kein Anlass diese Thematik zu verändern.

Aufgrund des derzeitigen Planungsstands wurde auf die hinweisliche Darstellung der Aufteilung der Straßenverkehrsfläche verzichtet. In den konkreteren Planungen für die neue Straße wird auch auf ausreichend Straßenbegleitgrün geachtet werden.

Die Mindeststandards für zu pflanzende Bäume sind in § 13 Abs. 2 des Textteils zum Bebauungsplan geregelt.

Innerhalb des Planungsgebiets ist an den geplanten Gebäuden keine Überschreitung der Grenzwerte zu erwarten. Eine Begrünung der Fassaden ist deshalb nicht erforderlich. Gerade im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung mit den kleinteiligen Fassaden in denen viele Fenster angeordnet sind sowie im Einzelhandelsbereich mit den erforderlichen Schaufenstern ist eine Fassadenbegrünung im Wohnbereich nicht umsetzbar.

Im Bereich des MK Gebietes wird aus gestalterischen Gründen an den Gebäudeseiten zur Pfarrer-Mühlhauser-Straße sowie zur Gerhard-Hauptmann-Straße eine Fassadenbegrünung festgelegt.

### **Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 19 |
| Nein-Stimmen: | 4  |

#### **11) DB Energie GmbH, Schreiben vom 26.02.2013**

*1. Wir haben den o.g. Bebauungsplan als Verfahrensbeteiligte auf die Belange der DB Energie GmbH - hier: 110-kV-Bahnstromleitungen (Freileitungen) - hinsichtlich der öffentlich rechtlichen Vorschriften geprüft. Innerhalb des Verfahrensgebietes verläuft die o.g. planfestgestellte 110 kV Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen von 2 x 30 m bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.*

*2. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse*

*3. Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken (wie z.B. Gebäuden, Wegen, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Bewässerungsanlagen usw.) gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen deshalb durch den jeweiligen Grundeigentümer der DB Energie zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden.*

*Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben über NN-Höhen (z.B. für Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, usw.) zwingend erforderlich.*

*4. Da konkrete Angaben über die geplanten Bauwerke hinsichtlich ihrer Situierung mit Bezugshöhen über NN sowie insbesondere über die genaue Dachausführung bei Gebäuden einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z.B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen,*

Reklametafeln, Photovoltaikanlagen usw.) fehlen, ist nur eine pauschale Aussage über Bauhöhenbeschränkungen auf den betroffenen Flurstücken bzw. Parzellen im o.g. Bebauungsplan möglich.

Um Unfälle durch unzulässige Annäherung an die Bahnstromleitung zu vermeiden, dürfen die im folgenden genannten Höhenkoten über NN innerhalb der genannten Gefährdungsbereiche von Gebäuden nicht überschritten werden.

| von Mast-Nr.<br>(Mastmitte = Längestation 0m) | längs der Leitungssachse in Richtung Mast-Nr. | Längestation [m] |     | Gefährdungsbereich bezogen auf die Leitungssachse [m] | maximale Gebäudehöhe [m] ü.NN |
|---|---|------------------|-----|---|-------------------------------|
|   |   | von              | bis |   |                               |
| 1199  | 1200  | 0                | 80  | 2x 17,0   | 499,5                         |
| 1199  | 1200  | 80               | 99  | 2x 17,5   | 499,0                         |
| 1199  | 1200  | 99               | 167 | 2x 17,5   | 498,5                         |
| 1199  | 1200  | 167              | 237 | 2x 17,0   | 499,5                         |

5. Für Bauwerke innerhalb der o.a. Gefährdungsbereiche ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude muss in diesem Bereich der DIN 4102 Teil 7 entsprechen.

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

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

8. Zur Vermeidung von Unfällen bei Arbeiten in der Nähe von Bahnstromleitungen sind die Sicherheitsvorschriften gemäß aktueller DIN VDE 0105 einzuhalten. Es ist vom Antragsteller/Bauherrn sicherzustellen, dass ein Sicherheitsabstand von Personen und Gerätschaften (wie z.B. Maschinen, Gerüste, Ausrüstungen, Kräne usw.) von mehr als 3,0 Meter zu den Seilen der Bahnstromleitung immer gewährleistet ist. Dabei ist zu beachten, dass alle möglichen Bewegungen der Seile hinsichtlich ihrer Ausschwing- und Durchhangsverhalten in Betracht gezogen werden müssen.

Um diesen Sicherheitsabstand einhalten zu können, dürfen Personen und Gerätschaften (wie z.B. Maschinen, Gerüste, Ausrüstungen, Kräne usw.) folgende Höhen ü.NN innerhalb der genannten Gefährdungsbereichs nicht überschreiten.

| von Mast-Nr.<br>(Mastmitte = Längestation 0m) | längs der Leitungssachse in Richtung Mast-Nr. | Längestation [m] |     | Gefährdungsbereich bezogen auf die Leitungssachse [m] | maximale Arbeitshöhe [m] ü.NN |
|---|---|------------------|-----|---|-------------------------------|
|   |   | von              | bis |   |                               |
| 1199  | 1200  | 0                | 80  | 2x 17,0   | 501,0                         |
| 1199  | 1200  | 80               | 99  | 2x 17,5   | 500,5                         |
| 1199  | 1200  | 99               | 167 | 2x 17,5   | 500,0                         |
| 1199  | 1200  | 167              | 237 | 2x 17,0   | 501,0                         |

Diese ü. NN-Höhen wurden ermittelt unter Zugrundelegung des größtmöglichen Ausschwings der Seile und des maximal zulässigen Seildurchhangs im betroffenen Bereich. Wegen der großen Vielfalt und Unterschiede bei Arbeiten in der Nähe von Freileitungen ist vom Antragsteller/Bauherrn sicherzustellen, dass auch bei jeder Bewegung oder Verlagerung, jedem Ausschwingen - insbesondere von Lasten, Trag- und Lastaufnahmemitteln -, Wegschnellen oder Herunterfallen von Gegenständen, die bei Arbeiten benutzt werden, die Einhaltung des o.g. Sicherheitsabstands gewährleistet ist.

9. Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher folgende Höhen ü.NN nicht überschreiten:

| von Mast-Nr.<br>(Mastmitte = Längenstation 0m) | längs der Leitungssachse in Richtung Mast-Nr. | Längenstation [m] |     | Gefährdungsbereich bezogen auf die Leitungssachse [m] | maximale Endwuchshöhe [m] ü.NN |
|--|---|-------------------|-----|---|--------------------------------|
|  |   | von               | bis |   |                                |
| 1199   | 1200  | 0                 | 80  | 2x 17,0   | 497,5                          |
| 1199   | 1200  | 80                | 99  | 2x 17,5   | 497,0                          |
| 1199   | 1200  | 99                | 167 | 2x 17,5   | 496,5                          |
| 1199   | 1200  | 167               | 237 | 2x 17,0   | 497,5                          |

*Es ist darauf zu achten, dass durch geeignete Wahl der Baumart und ihrer Endwuchshöhe sowie der Standorte der Bäume - auch außerhalb der o.g. Gefährdungsbereiche sichergestellt ist, dass bei Umbruch keiner der Bäume in die Leitung fallen kann. Die nach der sechszwanzigsten Verordnung vom 16.12.1996 zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) im Anhang 2 genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke von 10 kV/m und magnetische Flußdichte von 300 µT (Effektivwerte für 16 2/3 Hz-Felder) werden für den Bereich, für den wir die Zustimmung zur Bebauung geben, bei weitem nicht erreicht. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen ist.*

*Wir regen an, zur besseren Übersicht die o.a. Tabellen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Es wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch o.g. Bahnstromleitung ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvoranfrage bei der DB Energie durchzuführen. Die endgültigen Baupläne sind anschließend der DB Energie vor Erstellung eines Bauwerkes zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen. Der Bauantrag muss einen maßstäblichen amtlichen Lageplan mit dargestelltem Leitungsverlauf (Trassenachse mit Schutzstreifen und ggf. Maststandorte) sowie konkrete, maßstabsgerechte Angaben über die Lage und die ü.NN-Höhen des geplanten Bauwerkes einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z.B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen, usw.) beinhalten. Auf dieser Grundlage werden dann im Rahmen der Bauvoranfrage/des Bauantrags die von Personen und Gerätschaften einzuhaltenden Arbeitsgrenzen bekannt gegeben.*

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise an den Bauherren weitergegeben.

Die Begründung wird soweit erforderlich ergänzt.

Die Höhenkote als Bezugshöhe ü. NN sowie die maximal zulässigen Wandhöhen sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

In § 5 Abs. 4 Buchst. c) des Textteils zum Bebauungsplan wird festgesetzt, dass im Gefährdungsbereich der Freileitung die maximal zulässigen Wandhöhen auch durch Dachaufbauten nicht überschritten werden dürfen.

Das Geländeniveau bezieht sich auf die Straßenverkehrsfläche der Gartenstraße und wird gegenüber dieser nicht angehoben.

### **Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 22 |
| Nein-Stimmen: | 1  |

12) E.ON Netz GmbH, Schreiben vom 26.02.2013

Die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen ergab, dass in dem von Ihnen oben angegebenen Bereich keine Anlagen und Leitungen der E.ON Netz GmbH (zuständig für 110-kV und Fernmeldeanlagen) vorhanden sind. Belange unseres Unternehmens werden somit nicht berührt.

Nachdem eventuell Anlagen der E.ON Bayern AG oder anderer Netzbetreiber im oben genannten Bereich vorhanden sind, bitten wir, sofern noch nicht geschehen, diese separat zu beteiligen.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Beteiligung der E.ON Bayern bzw. weiterer Netzbetreibe ist erfolgt.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 22 |
| Nein-Stimmen: | 1  |

13) E.ON Bayern AG, Schreiben vom 11.02.2013

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der E.ON Bayern AG.

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

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der E.ON Bayern AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der E.ON Bayern AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung von neuen Transformatorstationen im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstationen benötigen wir, je nach Stationstyp, Grundstücke mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, die durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der E.ON Bayern AG zu sichern sind. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Pfarrer-Mühlhauser-Straße wird vor Beginn der Bebauung der Baugrundstücke hergestellt. Die Spartenträger werden berücksichtigt.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 20 |
| Nein-Stimmen: | 1  |

**14) Deutsche Telekom AG, Schreiben vom 21.02.2013**

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

*Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden.*

*Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.*

*Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir, gesondert mit uns in Verbindung zu treten.*

*Sollte in der Begründung zum Bebauungsplan die unterirdische Verlegung von Telekommunikationsanlagen festgelegt sein, widersprechen wir dieser Forderung mit folgender Begründung:*

*Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von Telekommunikationslinien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von Telekommunikationslinien sind damit bundesgesetzlich geregelt. Nach dem Rechtsgrundsatz aus Art. 31 GG bricht Bundesrecht Landesrecht. Ein Verbot von oberirdisch geführten Telekommunikationslinien kann deshalb nicht in einem Bebauungsplanverfahren nach Landesrecht einseitig vorweggenommen werden. Es wäre daher rechtswidrig und müsste zurückgenommen werden.*

*Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich mit folgendem Ansprechpartner in Verbindung: Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, 0-86368 Gersthofen.*

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Pfarrer-Mühlhauser-Straße wird vor Beginn der Bebauung der Baugrundstücke hergestellt. Die Spartenträger werden bei allen Maßnahmen die zur Versorgung erforderlich werden berücksichtigt.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 21 |
| Nein-Stimmen: | 1  |

**15) Kabel Deutschland, Schreiben vom 20.02.2013**

*Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer*

*Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.*

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 22 |
| Nein-Stimmen: | 1  |

### **16) Freiwillige Feuerwehr Karlsfeld, Schreiben vom 03.02.2013**

*Im Rahmen der Anhörung Träger öffentlicher Belange zu o.g. Bebauungsplan des gesamten Gemeindegebietes Karlsfeld teile ich Ihnen mit, dass seitens der Freiwilligen Feuerwehr Karlsfeld grundsätzlich keine Einwände gegen den Bebauungsplan in vorliegender Form bestehen.*

*Im Rahmen der Planung sind die bestehenden brandschutztechnischen Vorschriften, Richtlinien, DIN-Normen, usw. zu beachten. Insbesondere sind im Interesse eines wirksamen Brandschutzes folgende Punkte bei den Planungen zu beachten:*

*Eine ausreichende Löschwasserversorgung (Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG) über das öffentliche Wasserleitungsnetz mit den notwendigen Hydranten ist vorzusehen. Der Grundschutz ist durch das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes nach dem Merkblatt Nr. 1.8/5 vom August 2000 des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft und nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches eV (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen. Die Verwendung von Überflurhydranten wird wegen der besseren Handhabung und Erkennbarkeit angeregt.*

*Für die Genehmigungsfähigkeit des individuellen Gebäudes (Sonderbauten) können sich bei einem den Grundschutz überschreitenden Löschwasserbedarf für ein Einzelobjekt möglicherweise für den Objektschutz weitergehende Forderungen ergeben (zutreffend bei Einzelobjekten mit höherer Brandlast in einem Baugebiet, dessen Löschwasserversorgung aufgrund der überwiegend brandlastarmen Bebauung für geringere Brandlast ausgelegt wurde). Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz kann im Einzelfall nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren ermittelt werden.*

*Bezüglich der Löschwasserrückhaltung sind die für den Gewässerschutz zuständigen Stellen zur Festlegung der eventuell notwendigen Löschwasserrückhaltmenge einzuschalten.*

*Ein Feuerwehreinsatzplan ist von den jeweiligen Architekten der baulichen Anlagen zu erstellen, wenn die Größe oder die Gefährlichkeit des Objekts dies notwendig macht. Werden in diesen Betrieben Gefahrgüter gelagert oder verarbeitet, sind vom Betreiber ständig zu aktualisierende Gefahrgutdatenblätter vorzuhalten. Feuerwehreinsatzplan und Gefahrgutdatenblätter sind im Gebäude so zu hinterlegen, dass ein Zugriff jederzeit möglich ist. Im Einvernehmen mit der Feuerwehr ist zusätzlich eine Weitergabe dieser Daten an die zuständige Feuerwehr sinnvoll. Eine Begehung dieser Sonderbauten bzw. Betriebe mit der örtlich zuständigen Feuerwehr ist zur Erhaltung der nötigen Ortskenntnis unerlässlich.*

*Die in den DIN VDE 0132-Richtlinien geforderten Mindestabstände zwischen Löschmittelaustrittsöffnung und unter Spannung stehender elektrischer Anlagen sind zu berücksichtigen. (VDE 01 32 - Sicherheitsabstand zuzüglich 1,5 m).*

*Die von der Feuerwehr benötigten Straßen und Wege, sowie die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (Feuerwehrezufahrten, Zugänge, Aufstellflächen und*



*Bewegungsflächen) sind nach DIN 14090 bzw. EAE 85 auszugestalten. Die Instandhaltung und Sicherung der Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken ist für die Zukunft zu gewährleisten. Insbesondere sind die Flächen von hinderndem Bewuchs und überhängenden Zweigen freizuhalten.*

*Die Feuerwehrezufahrten sind durch die Gemeinde Karlsfeld amtlich zu kennzeichnen. Im Baugenehmigungsverfahren ist darauf hinzuwirken, dass die Flächen für die Feuerwehr, die schlecht zu erkennen sind, in geeigneter Weise (z.B. mit Pflöcken) zu kennzeichnen sind.*

*Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist für Feuerwehrfahrzeuge (ausgenommen Drehleiterfahrzeuge DL 23-12 bzw. DLK 23-12) ein Wendeplatzdurchmesser nach EAE 85/95 analog der Forderung für 2-achsige Müllfahrzeuge, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLK 23-12 ein Durchmesser von mindestens 21 m anzustreben, ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.*

*Welche Straßen und Wege für die Feuerwehr ausgebaut werden müssen, bzw. wo auf Grundstücken Flächen geschaffen werden müssen, kann aufgrund der vorliegenden Unterlagen nicht abschließend bestimmt werden, da die Lage der einzelnen Wohnungen nicht ersichtlich ist.*

*Etwaige Wechselbeziehungen des Planungsbereichs hinsichtlich des Brandschutzes mit anderen Gebieten oder wesentliche brandschutztechnische Risiken (z. B. Auswirkung von Gefahrgut- bzw. Störfallbetrieben im benachbarten Baugebiet auf das geplante Baugebiet) sollten berücksichtigt werden.*

*Besonders brandschutztechnische Risiken im Bebauungsgebiet durch vorhandene Gefahren oder sich aus der späteren Bebauung ergebenden Gefahren sollten Berücksichtigung finden. Darunter fallen z. B. Hochspannungsfreileitungen, Ölfernleitungen oder die mögliche Ansiedelung von Gefahrgutbetrieben im Baugebiet.*

*Es wird abschließend darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung von Bauungs- und Flächennutzungsplänen und auch bei jeder Änderung der Kommandant der Feuerwehr zu hören ist und mit diesem die Brandschutzmaßnahmen festzulegen sind. In schwierigen Fällen wie bei größeren Gewerbegebieten, Industriegebieten usw. kann der zuständige Kommandant auch den Kreisbrandrat hören und die abschließende Stellungnahme im Einvernehmen abstimmen. Die Fachberater können in besonders schwierigen Fällen vom zuständigen Kreisbrandrat eingeschaltet werden.*

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise an den Bauherren weitergegeben.

Die Inhalte der Stellungnahme sind jedoch im Rahmen der Bauanträge zu beachten und können über das Bereitstellen der erforderlichen Flächen hinaus nicht in den Bebauungsplanregelungen festgesetzt werden.

### **Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 22 |
| Nein-Stimmen: | 1  |

### **17) SWM Infrastruktur, Region, Schreiben vom 26.02.2013**

*In der Gartenstraße verläuft unsere Erdgasversorgungsleitung, die aus dem beigefügten Bestandsplanauszug (grün eingezeichnet) zu ersehen ist. Die vorhandene Überdeckung*

*unserer Versorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern.*

*Auf die geplante Baumpflanzung in der Gartenstraße ist im Nahbereich von 2,5 m zu unserer Trasse zu verzichten bzw. umzuplanen.*

*Für spätere Spartenverlegungen empfehlen wir die öffentlichen Verkehrsflächen in Zonen nach 01 N 1998 einzuteilen. Für die Anliegerwege ist zur Verlegung von Erdgasversorgungsanlagen zu unseren Gunsten eine Dienstbarkeit einzutragen.*

*Wir sind sehr daran interessiert, weitere Gebäude an die Erdgasversorgung anzuschließen.*

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise an den Bauherren weitergegeben. Bzgl. der geplanten Baumreihe entlang der Gartenstraße wird der Bebauungsplanentwurf nochmals überprüft.

### **Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 19 |
| Nein-Stimmen: | 4  |

***Da die Einwendungen im Rahmen des Erörterungstermins auch in den schriftlichen Stellungnahmen der Bürger angesprochen wurden, werden diese hier nicht nochmals separat aufgeführt.***

Einleitend wird darauf hingewiesen, dass sich die Grundlagen des Bauleitplanverfahrens (hier Bebauungsplanung) aus dem Baugesetzbuch (BauGB) ergeben. Das Verfahren, an dem die Öffentlichkeit (früher: Bürger) und die Behörden (früher: Träger öffentlicher Belange) gleichzeitig beteiligt werden, ist zweistufig aufgebaut. In dem jetzigen Verfahrensschritt gem. §§ 3.1/4.1 BauGB handelt es sich um die **frühzeitige Unterrichtung** über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung.

Im nachfolgenden Verfahrensschritt gem. §§ 3.2/4.2 BauGB erfolgt dann die **öffentliche Auslegung** bzw. **Beteiligung der Behörden**. Dieser Verfahrensschritt ist ggf. nach wesentlichen Änderungen zu wiederholen.

### **18) Bürger 1**

*Um das Bauvorhaben zu bewerten, sind unserer Meinung nach 3 D Pläne nötig.*

*Der Draufsichtplan spiegelt nur einige "kolossalartige Gebäude" wieder.*

*Bitte um Öffentlichmachung von 3 D Plänen oder um INFO wo 3 D Pläne einsehbar sind.*

*Der Parkplatzfaktor 1,1 ist nicht ausreichend genug. Das heißt, pro Wohneinheit gibt es einen Parkplatz und jeweils weitere 10 Wohneinheiten haben zusammen noch einen Parkplatz. Oder rechnen wir das falsch?*

*Welche Bemaßung haben diese Parkplätze?*

*Für Parkplatzprobleme gibt es in Karlsfeld doch schon einige Beispiele die man mittels "Strafzettel" zu beheben versucht.*

*Wie bzw. wo können Fahrräder, Kinderwagen und Fahrradanhänger abgestellt werden?*

*Wir rechnen, dass jeder Bewohner zumindest ein Fahrrad hat. Junge Familien noch einen Fahrradanhänger.*

*Die Höhe der Gebäude bringt auf jeden Fall "Schattenbildung" mit sich, da die Abstände der Gebäude doch einigermaßen schmal sind. Werden die Kinderspielplätze dann im Schatten sein?*

*Das Ganze sieht insgesamt schlechter aus als das Hasenberg. Auch haben wir in Karlsfeld schon "Schlachtschiffe stehen".*

*Diese sozialen Baufehler sollte man nicht wiederholen. Oder geht es hier in erster Linie nur darum möglichst viel Wohnraum für möglichst viel Geld zu verkaufen?*

### **Beschluss:**

Dreidimensionale Visualisierungen sind nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens. Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar, der die angedachte bauliche Umsetzung nicht 1:1 widerspiegelt, sondern eine gewisse Flexibilität für den Bauherrn zulässt. Zur besseren Veranschaulichung des städtebaulichen Konzeptes ist es jedoch vorgesehen, im Rahmen der öffentlichen Auslegung ein Modell bereitzustellen; ggf. können in die Erläuterung Modellfotos mit aufgenommen werden.

Ein Stellplatzschlüssel von 1,1 Stellplätzen je Wohneinheit bedeutet, dass rechnerisch für 10 Wohneinheiten 11 Stellplätze herzustellen sind. Der Stellplatzschlüssel ist das Ergebnis einer Berechnung des voraussichtlichen Stellplatzbedarfs, vgl. verkehrstechnische Untersuchung Büro Vössing.

In der Berechnung wurden zum einen die zentrale Lage des Planungsgebiets und die gute Erschließung durch den Öffentlichen Nahverkehr berücksichtigt. Zusätzlich ist ein weiterer Ausbau des ÖPNV- Angebotes angestrebt.

Zum anderen löst die geplante Baustruktur mit Geschosswohnungen (Großteiles 2-Zimmerwohnungen) in der zentralen Lage einen geringeren Stellplatzbedarf aus als in Gemeindegebieten mit vornehmlich Einfamilienhausbebauung mit einem höheren Motorisierungsgrad pro Haushalt.

Um die Bedenken zu verringern, wurde seitens des Investors signalisiert, eine Erhöhung des Schlüssels auf 1,2 Stellplätze pro Wohneinheit mitzutragen. Des Weiteren ist dann nach Umsetzung der Planung flankierend ein Parkraummanagement einzuführen (unabhängig vom B-Plan-Verfahren).

Die Mindestmaße von Stellplätzen sind in § 5 Abs. 1 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Karlsfeld vom 27.11.2009 festgelegt. Die Bemaßung von Parkplätzen ist dann im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Ziel der Planung ist es, in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 Nebenanlagen wie Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume in die Gebäude zu integrieren. Um dies zu ermöglichen, wurden diese Räume in § 2 Abs. 3 von der GF-Berechnung befreit.

Darüber hinaus können offene Fahrradstellplätze im Bereich vor Hauseingängen untergebracht werden. Ergänzend soll bei der Überarbeitung des Vorentwurfs ein Schlüssel von mind. 2 Fahrradstellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt werden, die im Bauantrag nachzuweisen sind.

Bei der Unterbringung der Kinderspielplätze gem. Art. 7 BayBO ist im Bauvollzug auf ausreichende Besonnung sowie Schutz vor zu starker Sonneneinstrahlung zu achten.

Die Bedenken „schlechter als Hasenberg“ können nicht mitgetragen werden. Das Planungskonzept sieht gut orientierte und nutzbare unterschiedliche Baustrukturen mit attraktiven privaten und öffentlich nutzbaren Freiflächen vor, um eine möglichst durchmischte Bewohnerstruktur zu erreichen und damit soll dem Auftreten sozialer Problemstellungen vorgebeugt werden. Es entstehen hier nicht mehr wie bisher angedacht Mietwohnungen, die in Gänze an institutionelle Anleger veräußert werden, sondern es sind Eigentumswohnungen vorgesehen, die auf dem freien Markt einzelnen Interessenten angeboten werden.

Ergänzend ist noch anzumerken, dass im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan bis zu 29.300 m<sup>2</sup> Geschoßfläche realisiert werden konnten; auf diese hat der jetzige Investor einen rechtlichen Anspruch - eine Reduzierung der Geschoßfläche würde eine Schadensersatzpflicht auf Seiten der Gemeinde auslösen.

Eine städtebaulich sicher gewünschte andere Verteilung der Geschoßfläche bzw. der angedachten Nutzungen (Wohnen / Gewerbe) wird leider auch noch durch vorgegebene bzw. unabänderbare Rahmenbedingungen beeinflusst bzw. verhindert: die Lage und höhenmäßige bauliche Einschränkung durch die 110 kV-Stromleitung der DB AG lässt sich nicht abwenden. Es liegen mehrfach entsprechende Äußerungen seitens der DB AG vor, wonach eine unterirdische Verlegung der Leitung auf Grund technischer Vorgaben völlig auszuschließen ist.

### **Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 18 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

### **19) Bürger 2**

*Als erstes möchte ich Sie noch einmal daran erinnern, dass es das Ziel war ein (die Betonung liegt auf EIN) Ortszentrum zu schaffen. Mit dieser neuen Planung ist dieses Ziel nicht mehr berücksichtigt, da die Rathausstraße mit Marktplatz nun völlig abgehängt und der Hoffnungslosigkeit preisgegeben ist. In der ersten Planung von Steidle Architekten ist dieses Zusammenführen von "alter" und "neuer" Mitte noch schlüssig umgesetzt worden. Davon ist in der neuen Planung nichts mehr übrig geblieben! Es ist ein gestalterisches und städtebauliches Unding, dass die Rathausstraße nicht in das neue Planungsgebiet weitergeführt wird. Jeder Zugang zu dem neuen Planungsgebiet, egal ob als Straße oder Gehweg, hätte genau axial zur alten Rathausstraße weitergeführt werden müssen. Die andere Möglichkeit wäre gewesen, die Bebauung an dieser Stelle zu schließen. Aber so wirkt die Planung unentschlossen und unsicher.*

### **Beschluss:**

Die Verbindung zwischen dem Marktplatz an der Rathausstraße, dem zentralen Bereich am Rathaus und dem Planungsgebiet mit neuem Platz mit Versorgungsmärkten ist in dieser Planung auch weiterhin gegeben. Gegenüber der bisherigen Planung wird die Verbindung durch ein Abrücken der Bebauung von der Gartenstraße und einem damit entstehenden breiten Fußgängerbereich vor der geplanten Ladenzone an der Gartenstraße verbessert. Dies wirkt sich gleichzeitig auch positiv auf die Situation der Anlieger an der Gartenstraße aus. Darüber hinaus soll eine Arkade in der nordöstlichen Platzbebauung die räumliche Verknüpfung stärken; gleichzeitig werden damit weitere Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten geschaffen. Die Rathausstraße wird als öffentlich gewidmete Fuß- und Radwegeverbindung im Planungsgebiet weitergeführt. Der neu entstehende Platz ist über die Planstraße angebunden. Darüber hinaus ist auch das Wohngebiet nicht nach außen abgeschlossen, so dass auch die Wegeverbindungen innerhalb des Bereiches genutzt werden können. Die Sichtverbindung nach Süden ist weiterhin offen gehalten. Verstärkt werden kann der Eindruck einer Vernetzung sowie einer Vergrößerung der Platzflächen z. B. durch Verwendung von einheitlichen Belägen über die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen hinweg. Dies ist aber Gegenstand im Rahmen der Verkehrsanlagenplanung. Hierbei sind auch das Thema Schulwegsicherheit und die genaue Lage des Fußgängerüberweges zu beachten.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 18 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

*Die zweite Bemerkung gilt der geplanten Nutzung des neuen Platzes. Wenn schon Durchfahrtverkehr unumgänglich ist, darf aber der Platz an sich auf keinen Fall als Parkplatz freigegeben werden.*

*Die neue Planung hat den Namen "Neue Mitte" leider nicht mehr verdient, bestenfalls kann man von einem Wohngebiet mit Supermarkt sprechen.*

**Beschluss:**

Oberirdische Stellplätze sind neben Parkplätzen auf öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich in den dafür gekennzeichneten Bereichen auf privaten Grundstücksflächen zulässig. Eine Nutzung der eigentlichen Platzfläche als Parkplatz ist folglich nicht zulässig und auch nicht beabsichtigt. Möglicher Weise handelt es sich um ein Missverständnis des Planzeichens „P“, welches für „private Verkehrsfläche“ steht. Dies wird in der Planzeichnung nun eindeutiger dargestellt.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 18 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

**20) Bürger 3**

*Letztendlich werden doch fast nur Wohnungen gebaut, d.h. es entsteht ein neues abgegrenztes "Wohnghetto" mit hohen Häusern, Hochhäuser sollte man besser sagen. Bei so einer Baudichte sind soziale Probleme wieder vorprogrammiert (unsere Bausünden aus den 70er Jahren lassen grüßen...).*

**Beschluss:**

Ein Viertel der zulässigen Geschoßfläche ist für die Kerngebietenutzung (d.h. Einzelhandelsnutzung im Versorgungsmarkt) festgesetzt. Darüber hinaus sind kleinere Läden - ca. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche - im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete möglich bzw. auch zulässig; deshalb wurde in diesen Baukörpern im Erdgeschoß ein tieferer Bauraum ausgewiesen.

Die Planung begegnet jedoch der gestiegenen Nachfrage nach zentralem und gut integriertem Wohnraum und entspricht dem stadtplanerischen Ziel der Innenentwicklung vor Neuausweisung im Außenbereich.

Das Planungskonzept sieht gut orientierte und nutzbare unterschiedliche Baustrukturen mit attraktiven privaten und öffentlich nutzbaren Freiflächen vor, um eine möglichst durchmischte Bewohnerstruktur zu erreichen. Damit soll dem Auftreten sozialer Problemstellungen entgegen gewirkt werden. Hierzu wird im Weiteren auf die Stellungnahme/Beschlussfassung zu Bürger 1 verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 19 |
| Nein-Stimmen: | 4  |

*Warum wird ein Investor anders behandelt als ein Karlsfelder Bürger der baut, da wird verlangt, dass Garage und ein Abstellplatz für ein Einfamilienhaus errichtet werden. D.h. die jetzt von Investor geforderten 1,1 Stellplätze pro Wohneinheit sind lächerlich. Jeder Karlsfelder Bürger kommt sich doch da verarscht vor.*

**Beschluss:**

Bei der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die dabei zu berücksichtigenden Aspekte sind in § 1 Abs. 6 BauGB festgelegt. Die in § 10 Abs. 1 Buchstabe d) festgesetzte Zahl der Stellplätze pro Wohneinheit ist das Ergebnis einer Berechnung des voraussichtlichen Stellplatzbedarfs. (s.a. verkehrstechnische Untersuchung Büro Vössing). In der Berechnung wurden zum einen die zentrale Lage des Planungsgebiets und die gute Erschließung durch den Öffentlichen Nahverkehr berücksichtigt. Zum anderen löst die geplante Baustruktur mit Geschosswohnungen (Großteils 2-Zimmerwohnungen) in der zentralen Lage einen geringeren Stellplatzbedarf aus als in Gemeindegebieten mit vornehmlich Einfamilienhausbebauung mit einem höheren Motorisierungsgrad pro Haushalt. Aufgrund der jüngeren Bevölkerungsstruktur in neu errichteten Einfamilienhausgebieten ist in diesen von einem erhöhten Stellplatzbedarf auszugehen. Hierzu wird im Weiteren auf die Stellungnahme/Beschlussfassung zu Bürger 1 verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 18 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

*Kommt auf den Boden der Tatsachen zurück. Maximal 5 Stockwerke, 2 Abstellplätze pro Wohneinheit, eine aufgelockerte Baulinie und einen großer Platz für Karlsfelder Bürger nahe am Rathaus, der den Namen auch wirklich verdient hat. Momentan ist es eher ein, im Schlagschatten der Hochhäuser deplatziertes Etwas, das als Hundeklo Verwendung finden wird.*

**Beschluss:**

Die Begrenzung der überbaubaren Flächen (Bauräume) erfolgt weitestgehend als Baugrenzen (blau), die im Gegensatz zur Baulinie (rot), auf der zwingend gebaut werden muss (z. B. zur Sicherung wichtiger städtebaulicher „Kanten“), Rücksprünge der Gebäude zulassen. Die Gebäude im Plan sind nur hinweisliche Darstellungen und entsprechen nicht den zu realisierenden Gebäuden. Hierzu wird im Weiteren auf die Stellungnahme/Beschlussfassung zu Bürger 1 verwiesen.

Eine Überprüfung der Besonnung der Platzfläche ist im Rahmen der Planungen erfolgt. Die ausreichende Besonnung der Platzfläche ist durch Prüfung des Sonnenstandes und -tagesverlaufs nachgewiesen; die Studien werden Bestandteil der Begründung.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 19 |
| Nein-Stimmen: | 4  |

*Zunächst welchen Sinn bzw. welchen Zweck soll eigentlich das im neuen Bebauungsplan ausgewiesene "Plätzchen", das schätzungsweise die halbe Größe unseres alten Marktplatzes hat, noch erfüllen? Wie soll hier Aufenthaltsqualität zum Verweilen der Bürger entstehen? Welchen Veranstaltungen kann dieser Restplatz überhaupt Genüge tragen? Und - wenn hier keine charakterlich zentralen Veranstaltungen oder Verweilmöglichkeiten existieren - kann dann noch von einer "Neuen Mitte" die Rede sein? Während der noch bestehende alte Bebauungsplan eine Fläche für den Platz von 3.100 qm vorsah, soll der neue Platz nur eine Größe von 2.300 qm (oder sogar weniger?) haben, wie ich in der Bürgerversammlung im Dezember vernommen habe. Das ist eine Kapitulation vor dem Investor und kann von den Karlsfeldern wohl auf Dauer nicht als Ort der Begegnung angenommen werden. Das Plätzchen kann eigentlich nur als Eintrittsfläche zum Großmarkt aufgefasst werden. Zweitens: gegenüber dem noch gültigen Bebauungsplan mit der Fortsetzung der Rathausstraße ist in dem neuen Plan keinerlei Ost-West-Achse mehr ersichtlich. Die gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan verlegte Straße steht im krassen Widerspruch zu der von Herrn Sandler und der Gemeinde gewollten Aufenthaltsqualität um den Zentralbereich!*

*Die nun titulierte "Planstraße" zwischen dem Platz und dem Großmarkt soll verkehrsberuhigt (?) allen Erfordernissen von Einkaufenden, Parkplatzsuchenden, Flanieren, Passanten, Schülern etc. gerecht werden und darüber hinaus eine alternative Verkehrsverbindung zur Münchener Straße zwischen Gartenstraße und Krenmoosstraße darstellen? Das ist schlicht unvorstellbar! Ich möchte dabei an ein Versprechen des früheren Bürgermeister Hr. Nustede erinnern, der eine Bebauung der Wögerwiese mit der Aussicht verband, eine ergänzende Ost-West-Verkehrsverbindung zur Blumenstraße zu schaffen, um auch die im Bereich der ehemaligen Bockwiese befindliche "Verkehrsberuhigte Zone" damit zu entlasten und so dem Charakter einer Verkehrsberuhigten Zone gerecht zu werden! Sollen die Karlsfelder die Münchener Straße nutzen, um den jeweils anderen "Ort" zu erreichen.*

**Beschluss:**

Der geplante Platz hat eine Größe von ca. 1.000 m<sup>2</sup>, hinzukommen von ihrer Wirkung her noch die Vorbereiche des Einzelhandelsgebäudes sowie die Verkehrsflächen, die in Form eines „verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches“ gestaltet werden sollen. Von der Größe her ist der Platz damit vergleichbar mit den Stadtplätzen in Freising, Kempten und Memmingen. Auch diese Plätze werden von Straßen begleitet. Die Größe der Platzfläche allein kann nicht den Ausschlag geben für das Funktionieren des öffentlichen Bereiches. Vielmehr spielt auch die Frequenz der potentiellen Nutzer dabei eine große Rolle. Alleine durch die großflächigen Einzelhandelsnutzungen im östlichen Planbereich ist sichergestellt, dass sich hier viele Bürger einfinden. Darüber hinaus muss durch die Ausgestaltung des Platzes, die zwischen der Gemeinde und dem Investor abgestimmt wird, eine bauliche Qualität sichergestellt werden. Eine vergrößernde Wirkung der Platzflächen kann z. B. durch Verwendung von einheitlichen Belägen über die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen hinweg erreicht werden. Dies ist aber dann Thema im Rahmen der Verkehrsanlagenplanung und Maßnahmen zur Qualitätssicherung sind in einem städtebaulichen Vertrag vorgesehen. Durch den breiten Fußgängerbereich vor der geplanten Ladenzone an der Gartenstraße und den

verkehrsberuhigten Ausbau der Planstraße mit den parallelen Fußgängerflächen wird das Angebot für Fußgänger gegenüber der bisherigen Planung weiter verbessert. Darüber hinaus soll eine Arkade in der nordöstlichen Platzbebauung die räumliche Verknüpfung von Gartenstraße und Planstraße mit Platz stärken. Die Rathausstraße wird als öffentlich gewidmete Fuß- und Radwegeverbindung im Planungsgebiet weitergeführt. Dadurch werden zwei zusätzliche Wegeverbindungen parallel zur Blumenstraße aufgebaut, die zu einem späteren Zeitpunkt im Zusammenhang mit einer Entwicklung des Areals südöstlich der Pfarrer-Mühlhauser-Straße weiter geführt werden können.

Entlang der „Planstraße“ sind in den Baugebieten WA 2 und MK jeweils öffentlich gewidmete Gehrechtsflächen festgesetzt, um den Anforderungen der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer zu entsprechen.

### **Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 18 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

*Drittens: bei der Anhörung am Dienstag habe ich auf die präjudizierende Wirkung einer Genehmigung eines achtstöckigen Hochhauses auf die noch nicht in Planung befindlichen östlichen Anrainerflächen hingewiesen. Auch wenn heute keine Rede von künftigen Bebauungen ist: wird sich die Gemeinde derartigen Hochbauplänen dann verschließen können? Zudem scheint mir der Aspekt einer Akzentsetzung durch dieses Hochhaus höchst suspekt. Er erfüllt nur Wünsche der Bauherren, niemals der gegenwärtigen Bevölkerung.*

### **Beschluss:**

Der Bebauungsplan lässt auf der Südwestseite des Platzes eine Bebauung mit maximal VIII Geschossen und einer Wandhöhe von 24,5 m zu. Der bestehende Bebauungsplan lässt in Teilbereichen eine Wandhöhe von 25,0 m zu. Bei Ausschöpfung des Baurechts wird kein Hochhaus im Sinne der BayBO errichtet. Mit der zulässigen Höhenentwicklung soll der Platz baulich akzentuiert werden. Eine Reduzierung z. B. um ein Geschoß würde diese gewünschte städtebauliche Akzentuierung verwässern, unabhängig davon, dass ca. 300 m<sup>2</sup> GF auf die übrigen Bauräume verteilt werden müssten (zum Thema vorhandene GF wird auf die Ausführungen zu Bürger 1 verwiesen).

Des Weiteren wurde eine Verschiebung dieses Gebäudes zugunsten einer Vergrößerung des Platzes überprüft - möglich wären ca. 200 m<sup>2</sup> mehr; dies hätte aber einige Nachteile (z. B. Abstandsflächen, räumliche Qualität zwischen den Wohngebäuden, usw.) zur Folge und würde voraussichtlich die Akzeptanz bzw. die Erfolgsaussichten des Platzes nicht grundsätzlich verbessern. Hierzu wird im Weiteren auf die Stellungnahme/Beschlussfassung zu Bürger 2 verwiesen.

Die zukünftige Entwicklung der Gemeinde wird über die Aufstellung von Bebauungsplänen gesteuert. Eine Ableitung von Baurecht im Sinne des § 34 BauGB aus dem im Zusammenhang bebauter Ortsteile ist ausgeschlossen. Für die südlich angrenzenden Flächen, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Wohnbebauung vorgesehen sind, ist es Aufgabe der Gemeinde das Baurecht und damit auch die Höhenentwicklung im Rahmen der Bauleitplanung festzulegen. Derzeit handelt es sich bei diesen Grundstücken um Außenbereichsflächen im Innenbereich.

### **Abstimmungsergebnis:**



|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 18 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

*Die weiteren Kritikpunkte wie enormer Stellplatzbedarf, Schattenwurf des Großprojektes bis auf den neuen Zentralplatz, die Riegelbauweise usw. wurden am Dienstag deutlich vorgetragen.*

### **Beschluss:**

Der Stellplatzschlüssel ist das Ergebnis einer Berechnung des voraussichtlichen Stellplatzbedarfs. Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig. Eine Nutzung der Platzfläche als Parkplatz ist folglich nicht zulässig. Die Begrenzung der Bauräume erfolgt weitestgehend als Baugrenzen, die Rücksprünge der Gebäude zulassen. Die Gebäude im Plan sind nur hinweisliche Darstellungen. Hierzu wird im Weiteren auf die vorausgegangenen Stellungnahmen/Beschlussfassungen verwiesen. Eine Überprüfung der Besonnung der Platzfläche ist im Rahmen der Planungen erfolgt. Die ausreichende Besonnung der Platzfläche ist durch Prüfung des Sonnenstandes und -tagesverlaufs nachgewiesen; die Studien werden Bestandteil der Begründung.

### **Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 18 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

*Freilich ist die Gemeinde in dem Dilemma das Erbe eines gescheiterten Investors mit der Hinterlassenschaft einer riesigen Baugrube (mit allen Konsequenzen für den Grundwasserhaushalt) tragen zu müssen und gleichzeitig Einschränkungen der Bebauung Rechnung zu tragen (Anliegerrechte, Hochspannungsleitung etc.). Dabei hat aber die Gemeinde trotz des politischen Drucks bzgl. einer Änderung der unbefriedigenden Situation nicht das Problem der Bebauung. Dieses Problem hat der ursprüngliche Investor, die HIH, die immerhin ca. 20 Mio. € buchstäblich in den Sand gesetzt hat. Dieses unproduktive Kapital ist keine Dauerlösung! Nicht für die HIH und vor allem auch nicht für deren Kapitalgeber! Noch sitzt die Gemeinde am längeren Hebel der Genehmigung einer für Karlsfeld zukunftsgerichten Bebauung. Diese einmalige Chance sollte nicht fahrlässig zu Lasten einer kurzfristigen Bebauung um jeden Preis geopfert werden. Auch wenn es eine weitere unbestimmte Bebauungsverzögerung durch Heimfall des Grundstückes an die HIH bei Nichterfüllung der Investitionswünsche des neuen Investors durch den aufschiebenden Kaufvertrag gibt; bei diesem zentralen Filetstück geht es schließlich um die lang gehegte und letzte Hoffnung der Bevölkerung auf eine echte Ortsmitte Karlsfelds. In Abwägung der o.g. nie mehr änderbaren Nachteile sind wir trotz der jahrelangen Entbehrungen vielmehr bereit eine abermalige Verzögerung unserer Einkäufe vor der Haustüre in Kauf zu nehmen.*

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ein wichtiges städtebauliches Ziel der Gemeinde ist die Entwicklung einer Ortsmitte und zugleich die Sicherstellung der Einzelhandelsversorgung für den täglichen Bedarf des größten Bevölkerungsanteils der Karlsfelder Bürger, die östlich der Münchner Straße wohnen.

Dabei wurde das Baurecht (29.300 m<sup>2</sup> GF), das bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan festgeschrieben ist, im neuen Planungskonzept in den Baubereichen neu verteilt, aber nicht erhöht. Das Baurecht kann nicht verringert werden, da sich die Gemeinde Karlsfeld sonst schadensersatzpflichtig macht! Hierzu wird im Weiteren auf die vorausgegangenen Stellungnahmen/Beschlussfassungen verwiesen.

### **Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 18 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

### **21) Bürger 4**

*Ausgehend von dem Planungsziel, "Schaffung einer Ortsmitte mit attraktiven Einkaufsmöglichkeiten sowie Wohnen" und "urbaner Aufenthaltsqualität", bin ich von den Ergebnissen des beauftragten Planungsbüros enttäuscht. Nach meiner Einschätzung wäre mit der Umsetzung dieses Bebauungsplans die Chance auf eine Ortsmitte als gesellschaftlicher Aufenthaltsort für Karlsfeld ein für alle Mal vertan. Auch die anderen anwesenden Besucher im Saal äußerten sich in dieser Weise. Deshalb bitte ich die Gemeinde dringend darum, zusammen mit den Investoren, das Gebiet noch einmal neu zu überplanen zum Wohle der Bürger und der Gemeinde und dabei auch die angrenzenden Gebiete mit einzubeziehen, um von dieser losgelösten "Inselplanung" wegzukommen.*

### **Beschluss:**

Hier ist grundsätzlich zwischen dem Architekten/Planung des Investors und dem durch die Gemeinde Karlsfeld beauftragten Büro für die (fachliche) Erstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage der Investorenplanung zu unterscheiden. Der Gemeinderat hat die Investorenplanung mit entsprechender Beschlussfassung in öffentlicher Sitzung als Grundlage für die Neuaufstellung des Bebauungsplans bestimmt.

Das Planungskonzept sieht gut orientierte und nutzbare Baustrukturen mit attraktiven privaten und öffentlich nutzbaren Freiflächen vor.

Im Hinblick auf die Positionierung der einzelnen Baukörper wurde mit dem vorliegenden Konzept eine deutlich durchlässigere Situierung gewählt im Vergleich zur gültigen Planung – so wurde z.B. die durchgehende Gebäudestange parallel der Gartenstraße weiter von dieser abgerückt, wodurch hier für die Anwohner mehr Freiraum geschaffen wird.

Durch den breiten Fußgängerbereich (ca. 10 m inkl. Streifen für Stellplätze) vor der geplanten Ladenzone an der Gartenstraße und den verkehrsberuhigten Ausbau der Planstraße mit den parallelen Fußgängerflächen (insgesamt mind. 15 m) wird das Angebot für Fußgänger gegenüber der bisherigen Planung weiter verbessert. Darüber hinaus soll eine Arkade in der nordöstlichen Platzbebauung die räumliche Verknüpfung von Gartenstraße und Planstraße mit Platz stärken. Dies wird im Planentwurf entsprechend neu dargestellt.

Der geplante Platz hat eine Größe von ca. 1.000 m<sup>2</sup>, hinzukommen von ihrer Wirkung her noch die Vorbereiche des Einzelhandelsgebäudes sowie die Verkehrsflächen, die in Form eines „verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches“ gestaltet werden sollen. Von der Größe her ist der Platz damit vergleichbar mit den Stadtplätzen in Freising, Kempten und Memmingen. Auch diese Plätze werden von Straßen begleitet. Das Funktionieren eines öffentlichen Platzes ist jedoch nicht abhängig von der Größe, sondern vielmehr von der Gestaltung und begleitenden Nutzung der Bebauung. Hierzu wird im Weiteren auf die vorausgegangenen Stellungnahmen/Beschlussfassungen verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 18 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

*Die Bebauungshöhe mit sechs, sieben und acht Stockwerken passt nicht zu Karlsfeld als Umlandgemeinde, in der die Bürger "im Grünen" und nicht "in der Stadt" wohnen wollen. Wir haben schon die Schlachtschiffe in der Rathausstraße. Die Gemeinde hatte sich nach dem Bau und den Auswirkungen dahin gehend geäußert, solche Fehler nicht wiederholt begehen zu wollen.*

**Beschluss:**

Die Planung begegnet der Nachfrage nach zentralem Wohnraum und entspricht dem stadtplanerischen Ziel der Innenentwicklung vor Neuausweisung im Außenbereich. Das vorhandene Baurecht (29.300 m<sup>2</sup>), das bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt ist, kann nicht entschädigungsfrei reduziert werden. Hierzu wird im Weiteren auf die vorausgegangenen Stellungnahmen/Beschlussfassungen verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 18 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

*Die geplante verdichtete Bebauung mit 220 Wohneinheiten wird negative Folgen für die Gemeinde bringen, wie Stellplatzprobleme, hohe Verkehrsbelastungen, Folgekosten für soziale Einrichtungen.*

**Beschluss:**

Der Stellplatzschlüssel ist das Ergebnis einer Berechnung des voraussichtlichen Stellplatzbedarfs. Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig. Eine Nutzung der Platzfläche als Parkplatz ist folglich nicht zulässig. Dies wird im Bebauungsplanentwurf klarer dargestellt werden.

Die Belastbarkeit der umliegenden Straßen hinsichtlich des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurde geprüft. Eine Überprüfung des Verkehrsaufkommens wurde durch das Gutachten angeregt. Nach Umsetzung der Planung kann dies flankierend auch durch die Einführung eines Parkraummanagements erfolgen. Hierzu wird im Weiteren auf die vorausgegangenen Stellungnahmen/Beschlussfassungen verwiesen.

Die Übernahme von Folgekosten für Infrastruktureinrichtung werden soweit es rechtlich zulässig ist, im Rahmen städtebaulicher Verträge mit dem Investor geregelt.

Diesbezüglich wird es auch Vereinbarungen bzgl. einer Kindertagesstätte geben. Im Plangebiet sind die rechtlichen Voraussetzungen dafür vorgesehen bzw. allgemein zulässig.

**Abstimmungsergebnis:**

|             |    |
|-------------|----|
| anwesend:   | 23 |
| Ja-Stimmen: | 17 |

Nein-Stimmen: 6

*Die schachbrettartige Wegeführung ist insgesamt nicht attraktiv. Für die sog. Planstraße wird voraussichtlich eine gleichberechtigte Nutzung aller Verkehrsteilnehmer nicht gefördert.*

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
Das Plangebiet ist durch die verschiedenen vorgesehenen Wegebereiche entlang der Straßen und im Gebiet selbst, gut angebunden und auch attraktiv zu durchqueren.  
Entlang der „Planstraße“, die im verkehrsberuhigten Ausbau (verkehrsberuhigter Geschäftsbereich gem. § 45 Abs. 1d StVO) geplant ist („shared space“), sind in den Baugebieten WA 2 und MK jeweils öffentlich gewidmete Gehrechtsflächen festgesetzt, um den Anforderungen der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer zu entsprechen. Hierzu wird im Weiteren auf die vorausgegangenen Stellungnahmen/Beschlussfassungen verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 19 |
| Nein-Stimmen: | 4  |

*Der Stellplatzschlüssel von 1,1 ist zu niedrig angesetzt. Die Parkplatzprobleme sind dadurch vorprogrammiert.*

**Beschluss:**

Der Stellplatzschlüssel ist das Ergebnis einer Berechnung des voraussichtlichen Stellplatzbedarfs. Auf die vorherigen Stellungnahmen/Beschlussfassungen zur Fragestellung „Stellplatzschlüssel“ wird verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 18 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

*Die enge Bebauung an der Gartenstraße erzeugt einen Schluchtcharakter. Lärm und Abgase werden hier verstärkt angesammelt. Deshalb sollte hier an eine aufgelockerte Bebauung gedacht und keine langen und hohen Fronten geplant werden.  
Der Rad- und Fußweg an der Gartenstraße sollte durchgehend mindestens die Breite haben, die jetzt nur zwischen der Planstraße und der Rathausstraße vorgesehen ist, weil durch das zu erwartende hohe Verkehrsaufkommen von Pkw und Lkw ein breiter Fuß-/ Radweg bis zur Gerhart-Hauptmann-Straße sehr wichtig wird. Das geplante Gebäude für den Einzelhandel sollte unbedingt entsprechend zurückversetzt werden.*

**Beschluss:**

Die im Plan festgesetzten Bauräume waren die Grundlage für das lufthygienische Gutachten und das Schallgutachten. Die Begrenzung der Bauräume erfolgt weitestgehend als Baugrenzen, die Rücksprünge der Gebäude zulassen. Die Gebäude im Plan sind nur hinweisliche Darstellungen. Hierzu wird im Weiteren auf die vorausgegangenen Stellungnahmen verwiesen.

Die Aufweitung der Geh- und Radfahrrechtsfläche zwischen Rathausstraße und „Planstraße“ ermöglicht eine Vorzone für kleinteilige gewerbliche Nutzungen.

Durch den breiten Bereich privater Verkehrsfläche mit Geh- und Radfahrrecht an der Gartenstraße ist sowohl ein 4,5 m breiter Fuß- und Radweg als auch eine 3 m breite Vorzone vor der geplanten Ladenzone möglich (+ 2,50 m Parken = 10 m).

### **Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 19 |
| Nein-Stimmen: | 4  |

*Auch die Planung für einen breiten Fuß-/ Radweg an der Pfarrer-Mühlhauser-Straße sowie ein größerer Abstand der Gebäude zur Straße sollten unbedingt vorgesehen werden.*

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Dies ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Ausgestaltung des Straßenquerschnitts der Pfarrer-Mühlhauser-Straße ist noch nicht erfolgt. Im Rahmen der konkreten Planungen werden die Erfordernisse der verschiedenen Verkehrsteilnehmer beachtet.

### **Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 19 |
| Nein-Stimmen: | 4  |

*Der gesamte Bebauungsplan nimmt wenig Bezug auf die umliegenden Gebiete. So fehlt z. B. eine Verbindung zwischen dem alten und dem neu geplanten Marktplatz. Das Rathaus und das "alte Rathaus" werden nicht in die Platzgestaltung miteinbezogen. Beim alten Konzept Nr. 83 wurde daran sinnvollerweise gedacht.*

### **Beschluss:**

Der Marktplatz und das Planungsgebiet sind auch in dieser Planung weiterhin vernetzt. Die Rathausstraße wird als öffentlich gewidmete Fuß- und Radwegeverbindung im Planungsgebiet weitergeführt. Der neu entstehende Platz ist über die Planstraße angebunden. Gegenüber der bisherigen Planung wurde die Verbindung durch den breiten Fußgängerbereich vor der geplanten Ladenzone an der Gartenstraße verbessert. Darüber hinaus soll eine Arkade die räumliche Verknüpfung stärken. Die Rathausstraße wird als öffentlich gewidmete Fuß- und Radwegeverbindung im Planungsgebiet weitergeführt. Der neu entstehende Platz ist über die Planstraße angebunden. Darüber hinaus ist auch das Wohngebiet nicht nach außen abgeschlossen, so dass auch die Wegeverbindungen innerhalb des Bereiches genutzt werden können. Die Sichtverbindung nach Süden ist weiterhin offen

gehalten. Hierzu wird im Weiteren auf die vorausgegangenen Stellungnahmen/ Beschlussfassungen verwiesen.

### **Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 18 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

*Nach Südosten Richtung Krenmoosstraße liegt überhaupt noch keine grobe Wegeplanung vor.*

### **Beschluss:**

Die Rathausstraße wird als öffentlich gewidmete Fuß- und Radwegeverbindung im Planungsgebiet weitergeführt. Dadurch werden zwei zusätzliche Wegeverbindungen parallel zur Blumenstraße aufgebaut, die zu einem späteren Zeitpunkt im Zusammenhang mit einer Entwicklung des Areals südöstlich der Pfarrer-Mühlhauser-Straße weiter geführt werden können. Da zurzeit eine Entwicklung dieses Bereiches nicht vorgesehen ist, kann noch keine Aussage diesbezüglich getroffen werden. Eine Festlegung von Erschließungstrassen sollte auch nicht bereits jetzt zu Einschränkungen einer späteren Planung führen. Zum besseren Verständnis soll aber eine entsprechende Darstellung möglicher Verbindungen über den Bebauungsplanbereich hinaus in der Begründung mit aufgenommen werden.

### **Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 18 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

*Mit Rücksichtnahme auf die Anwohner in der Garten- und Gerhart-Hauptmann-Straße sollte die Baulinie mit mehr Abstand zu den Straßen zurück versetzt werden und die Bauhöhe 3 Stockwerke nicht überschreiten.*

### **Beschluss:**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Baugrenzen gegenüber der Straßenbegrenzungslinie bereits deutlich zurückgesetzt sind. Mit der zulässigen Höhenentwicklung werden die Abstandsflächen der BayBO eingehalten. Im Vergleich zur gültigen Planung wurde die durchgehende Gebäudestange parallel der Gartenstraße (25 m bzw. 20 m Abstand zwischen den Gebäuden) weiter von dieser abgerückt, wodurch hier für die Anwohner mehr Freiraum geschaffen wird. Im Bereich der Gerhart-Hauptmann-Straße liegt der Gebäudeabstand bei mind. 22 m. In diesem Bereich wird der Baukörper eine Höhe von max. 6,0 m (= 1 gewerbliches Geschoß) aufweisen, in einzelnen Bereichen als Aufbauten bis max. 9,0 m. Die Lage dieser Aufbauten (Nebennutzungen bzw. dienen zur Unterbringung technischer Anlagen) wird an nachbarverträglichen Stellen und soweit aus städtebaulicher Sicht notwendig angeordnet werden. Dies ist auch am relativ geringen Unterschied von zulässiger GR und GF ablesbar.

Dieses Thema ist aber im Zuge der weiteren Planung kritisch zu überprüfen.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 18 |
| Nein-Stimmen: | 4  |

*Der sog. zentrale Platz scheint mir als Aufenthaltsort ungeeignet angelegt und mit rund 1.000 qm zu klein als gesellschaftlicher Treffpunkt. Die Platzgestaltung aus dem alten Konzept in West-Ost-Richtung vom Rathaus bis zu den Geschäften sollte wieder aufgenommen werden.*

**Beschluss:**

Im Hinblick auf die Positionierung der einzelnen Baukörper wird mit dem vorliegenden Konzept eine deutlich durchlässigere Situierung erreicht.

Durch den breiten Fußgängerbereich (ca. 10 m inkl. Streifen für Stellplätze) vor der geplanten Ladenzone an der Gartenstraße und den verkehrsberuhigten Ausbau der Planstraße mit den parallelen Fußgängerflächen (insgesamt mind. 15 m) wird das Angebot für Fußgänger gegenüber der bisherigen Planung weiter verbessert. Darüber hinaus soll eine Arkade die räumliche Verknüpfung von Gartenstraße und Planstraße mit Platz stärken. Dies wird im Planentwurf entsprechend neu dargestellt.

Der geplante Platz hat eine Größe von ca. 1.000 m<sup>2</sup>, hinzukommen von ihrer Wirkung her noch die Vorbereiche des Einzelhandelsgebäudes sowie die Verkehrsflächen, die in Form eines „verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches“ gestaltet werden sollen. Von der Größe her ist der Platz damit vergleichbar mit den Stadtplätzen in Freising, Kempten und Memmingen. Auch diese Plätze werden von Straßen begleitet. Das Funktionieren eines öffentlichen Platzes ist jedoch nicht abhängig von der Größe, sondern vielmehr von der Gestaltung und begleitenden Nutzung der Bebauung.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Planstraße einen verkehrsberuhigten Ausbau erhalten wird, z.B. mit einer einheitlichen Belagsfläche über die Fahrbahn hinweg. Die Fußgängerflächen beidseits der Planstraße sind Teil der Freiflächen. Daher ist von einer erheblich größeren Fußgänger- und Aufenthaltsfläche auszugehen. Hierzu wird im Weiteren auf die vorausgegangenen Stellungnahmen/Beschlussfassungen verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 17 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

*Die geplanten Hochhäuser im Süden und Westen werden den Platz weitestgehend verschatten.*

*Die geplante Riegelbebauung wird sicher negative Auswirkungen auf die Wind- und Durchlüftungsverhältnisse haben. Aus der Rathausstraße sind bereits extreme Situationen bei bestimmten Wetterlagen bekannt. Deshalb sollte bei der Anordnung der Gebäude verstärkt auf Sog- und Verwirbelungseffekte geachtet werden.*

**Beschluss:**

Eine Überprüfung der Besonnung der Platzfläche ist im Rahmen der Planungen erfolgt.

Die ausreichende Besonnung der Platzfläche ist durch Prüfung des Sonnenstandes und -tagesverlaufs nachgewiesen. Entsprechende Aussagen werden in die Begründung aufgenommen.

Die Windverhältnisse waren Gegenstand des lufthygienischen Gutachtens. Darin wird festgestellt, dass die zulässigen Baukörper keine Veränderung der bestehenden Situation bewirken würden.

### **Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 17 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

*Beim Vergleich des alten und neuen Bebauungskonzeptes zeigt das alte Modell eine wesentlich bessere Flächenaufteilung. In der Hoffnung, den Gemeinderat nochmals zum Nachdenken und Handeln anzuregen, bitte ich darum, Entscheidungen nicht zu überstürzen und die letzte Chance auf ein Karlsfelder Zentrum nicht zu verspielen. Lieber lebt Karlsfeld noch ein paar Jahre mit der Baugrube als mit einem lebenslangen Reinfeld.*

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ein wichtiges städtebauliches Ziel der Gemeinde ist die Entwicklung einer Ortsmitte und zugleich die Sicherstellung der Einzelhandelsversorgung für den täglichen Bedarf des größten Bevölkerungsanteils der Karlsfelder Bürger, die östlich der Münchner Straße wohnen.

Dabei wurde das Baurecht (29.300 m<sup>2</sup>), das bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan festgeschrieben ist, im neuen Planungskonzept in den Baubereichen neu verteilt aber nicht erhöht. Das Baurecht kann nicht verringert werden, da sich die Gemeinde Karlsfeld sonst schadenersatzpflichtig macht!

Die Planung reagiert auf die gestiegene Nachfrage nach zentralem Wohnraum und entspricht dem stadtplanerischen Ziel der Innenentwicklung vor Neuausweisung im Außenbereich.

Das Planungskonzept sieht gut orientierte und nutzbare Baustrukturen mit attraktiven privaten und öffentlich nutzbaren Freiflächen vor. Hierzu wird im Weiteren auf die vorausgegangenen Stellungnahmen/Beschlussfassungen verwiesen.

### **Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 18 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

### **22) Bürger 6**

*Hiermit möchten wir anregen und zu bedenken geben*

*1. dass neben dem Wunsch des Investors, ein für ihn möglichst gewinnbringendes Gebiet entstehen zu lassen, insbesondere auch die Wünsche und Sorgen der Karlsfelder Bürger wirklich ernst genommen werden!*

*2. dass die neue Mitte eindeutig an den Bereich des alten Marktplatzes und die Rathausstraße angebunden wird, so dass eine wirkliche Ortsmitte entstehen kann (z.B. durch Fortführung Rathausstraße statt "Planstraße", die Einkaufsmöglichkeiten/Supermärkte auf Höhe der Rathausstraße in Verbindung mit dem neuen Mediamarkt).*



**Beschluss:**

Ein wichtiges städtebauliches Ziel der Gemeinde ist die Entwicklung einer Ortsmitte und zugleich die Sicherstellung der Einzelhandelsversorgung für den täglichen Bedarf des größten Bevölkerungsanteils der Karlfelder Bürger, die östlich der Münchner Straße wohnen.

Dabei wurde das Baurecht (29.300 m<sup>2</sup>), das bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan festgeschrieben ist, im neuen Planungskonzept in den Baubereichen neu verteilt.

Die Planung reagiert auf die gestiegene Nachfrage nach zentralem Wohnraum und entspricht dem stadtplanerischen Ziel der Innenentwicklung vor Neuausweisung im Außenbereich.

Das Planungskonzept sieht gut orientierte und nutzbare Baustrukturen mit attraktiven privaten und öffentlich nutzbaren Freiflächen vor.

Der Marktplatz und das Planungsgebiet sind auch in dieser Planung weiterhin vernetzt. Die Rathausstraße wird als öffentlich gewidmete Fuß- und Radwegeverbindung im

Planungsgebiet fortgeführt. Der neu entstehende Platz ist über die Planstraße angebunden.

Hierzu wird im Weiteren auf die vorausgegangenen Stellungnahmen/Beschlussfassungen verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 18 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

*3. dass durch eine Fortführung der Rathausstraße und einem Sperren der Planstraße für den Autoverkehr zusätzlich die ohnehin schwierige Verkehrssituation in der Gartenstraße entlastet werden könnte.*

**Beschluss:**

Die Verkehrsuntersuchung zeigt auf, dass im Gegenteil die Situation durch eine Kreuzung mit 4 Fahrbeziehungen zusätzlich belastet würde.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 18 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

*4. dass unbedingt in der Satzung für den Bebauungsplan festgehalten werden muss, dass sowohl Leuchtreklamen, als auch etwaige Schaufensterbeleuchtung ab 20.00 Uhr abgeschaltet werden muss und der Bereich vor den Schaufenstern o.ä. blendfrei gestaltet ist (z.B. durch Vordächer), damit die Anwohner wenigstens vor Lichtverschmutzung geschützt sind.*

**Beschluss:**

Lichtwerbung ist gem. § 7 (1) nur in konstanter Lichtgebung zulässig. Die blendfreie Anordnung wird als ergänzende Festsetzung aufgenommen werden. Eine Beschränkung der Lichtwerbung auf die Tagzeit steht im Widerspruch zum Ziel einer belebten Ortsmitte.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 20 |
| Nein-Stimmen: | 3  |

*5. dass eine Begrünung der Gartenstraße durch Bäume von Seiten des Investors zwingend festgeschrieben wird, um die Gartenstraße optisch aufzuwerten, aber auch, um vor Feinstaub zu schützen.*

**Beschluss:**

In § 15 der Festsetzungen ist die Grünordnung auf Verkehrsflächen geregelt. Entlang der Gartenstraße sind Baumpflanzungen vorgesehen. In diesem Bereich muss jedoch der Verlauf von Leitungstrassen beachtet werden. Ggf. kann in der nächsten Planfassung eine entsprechende Darstellung/Festsetzung soweit notwendig noch ergänzt werden.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 19 |
| Nein-Stimmen: | 4  |

*6. dass die Fassadengestaltung zur Gartenstraße hin so gewählt wird, dass die Schallreflexion minimiert wird.*

**Beschluss:**

Auf Grund des Abrückens der nördlichen Bebauung an der Gartenstraße kann eine Schallreflexion ausgeschlossen werden. Eine „plastische“ Gestaltung von Fassaden kann im Bebauungsplan aber nicht festgesetzt werden. Hierzu wird im Weiteren auf die vorausgegangenene Stellungnahmen/Beschlussfassungen verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 18 |
| Nein-Stimmen: | 4  |

*7. dass die Kosten des Umbaus der Gartenstraße keinesfalls, auch nicht anteilig, auf die aktuellen Anwohner umgelegt werden, sondern einzig auf den Investor*

**Beschluss:**

Für die Beteiligung der Anwohner an Ausbaurkosten sind die Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes KAG maßgebend, nicht der Bebauungsplan. In dem Fall des Umbaus der Gartenstraße ist die Ausbaubeitragssatzung der Gemeinde anzuwenden. Ein Verzicht darauf ist nicht zulässig.

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer ist jedoch vorgesehen, dass der Investor, die durch ihn veranlassten Kosten zu übernehmen hat. Da reduzieren sich bereits Kosten, die auf die übrigen Anlieger umzulegen sind. Darüber hinaus handelt es sich bei der Gartenstraße um eine Hauptverkehrsstraße, bei der der gemeindliche Eigenanteil für die Fahrbahn bei 85 % und für den Gehweg bei 60 % liegt. Hierzu wird im Weiteren auf die vorausgegangenen Stellungnahmen/Beschlussfassungen verwiesen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 19 |
| Nein-Stimmen: | 3  |

*8. dass die aktuelle Parksituation in der Gartenstraße (u .a. auch durch fehlende Parkplätze für die Anwohner der Hochhäuser in der Lessing- und Rathausstraße) ohnehin bereits äußerst angespannt ist und somit die geplanten 1,1 Stellplätze pro Wohnung bei geplanten ca. 200 Wohnungen keinesfalls ausreichend ist (zumal normale Karlsfelder Bürger in der Gartenstraße bei Neubau teure Tiefgaragen bauen müssen, um 1,5 Stellplätze nachweisen zu können).*

#### **Beschluss:**

Der Stellplatzschlüssel ist das Ergebnis einer Berechnung des voraussichtlichen Stellplatzbedarfs. Überirdische Stellplätze sind ausschließlich in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig. Bzgl. der Stellplatzthematik wird im Übrigen auf die vorherigen Stellungnahmen/Beschlussfassungen verwiesen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 17 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

*9. eine Höhenbegrenzung aller geplanten Gebäude auf 3-4 Stockwerke dem Wunsch der Karlsfelder Bürger entsprechen würde und dadurch eine optische Angliederung an die umgebende Bebauung (Gartenstraße, Gerhart-Hauptmann-Straße) gegeben wäre.*

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
Bzgl. der vorgesehenen Gebäudehöhen ist zu beachten, dass auch der rechtskräftige Bebauungsplan Gebäudehöhen zwischen 5 m und 25 m Wandhöhe vorsieht. Mit der jetzigen Planung wird die bereits bestehende bzw. festgesetzte Geschossfläche (29.300 m<sup>2</sup>) nur neu verteilt, es sollen Gebäude mit III bis max. VIII Geschossen entstehen (max. Wandhöhe 24,50 m). Hierzu wird im Weiteren auf die vorausgegangenen Stellungnahmen/Beschlussfassungen verwiesen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 18 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

*10. dass eine Begrenzung der geplanten Wohneinheiten (wäre automatisch durch Punkt 9 gegeben) vorgenommen wird, um die Kosten für die Gemeinde für den Neubau von Institutionen wie Kindergärten, eine Erweiterung der Kläranlage u.ä. möglichst gering zu halten und gleichzeitig die ohnehin schon äußerst schwierige Verkehrssituation in der Gartenstraße nicht noch zusätzlich zu belasten.*

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Belastbarkeit der umliegenden Straßen hinsichtlich des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurde geprüft. Eine Überprüfung des Verkehrsaufkommens wurde durch das Gutachten angeregt. Nach Umsetzung der Planung kann dies flankierend auch durch die Einführung eines Parkraummanagements erfolgen.

Die Übernahme von Folgekosten für Infrastruktureinrichtung werden soweit es rechtlich zulässig ist, im Rahmen städtebaulicher Verträge mit dem Investor geregelt.

Diesbezüglich wird es auch Vereinbarungen für eine Kindertagesstätte geben. Im Plangebiet sind die rechtlichen Voraussetzungen dafür vorgesehen. Die Kapazität der Kläranlage ist ausreichend für die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Zuwächse.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 19 |
| Nein-Stimmen: | 4  |

*11. dass die Entlüftungsschächte der Tiefgarage so geplant werden müssen, dass die Abgase keinesfalls in die umliegenden Wohngebiete geleitet werden.*

**Beschluss:**

Diesbezügliche Regelungen sind Gegenstand des Bauvollzugs und können nicht im Bebauungsplan gelöst werden. Es wird jedoch eine Festsetzung bzgl. technischer Dachaufbauten aufgenommen.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 19 |
| Nein-Stimmen: | 4  |

*12. dass die Kosten für den Bau der Pfarrer-Mühlhauser-Straße und die Planstraße vom Investor und keinesfalls vom Steuerzahler getragen werden müssen.*

**Beschluss:**

Die Übernahme von Folgekosten für Infrastruktureinrichtung werden soweit es rechtlich zulässig ist, im Rahmen städtebaulicher Verträge mit dem Investor geregelt. Darüber hinaus ist es vorgesehen für die Pfarrer-Mühlhauser-Straße die Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde heranzuziehen. Im Weiteren wird hierzu auf die Stellungnahme/Beschlussfassung zu Ziffer 7 verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 18 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

*13. dass die Anwohner der aktuell geplanten Planstraße vor Blendung durch ausfahrende Kraftfahrzeuge von Seiten des Investors geschützt werden müssen.*

**Beschluss:**

Eine Blendung kann nur bei gegenüber liegenden Rampen entstehen; dies wird vermieden, da die TG-Zufahrten nur an der Pfarrer-Mühlhauser-Straße festgesetzt sind.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 19 |
| Nein-Stimmen: | 4  |

*14. dass durch eine entsprechende Begrenzung der Baufenster Vor- und Rücksprünge in der Fassade an der Gartenstraße realisiert werden müssen.*

**Beschluss:**

Die Begrenzung der Bauräume erfolgt weitestgehend als Baugrenzen, die Rücksprünge der Gebäude zulassen. Die Gebäude im Plan sind nur hinweisliche Darstellungen. Hierzu wird im Weiteren auf die vorausgegangenen Stellungnahmen/Beschlussfassungen verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 20 |
| Nein-Stimmen: | 3  |

*15. dass der jetzt geplante kleine Marktplatz*

*a. deutlich kleiner ist, als der jetzige Marktplatz und somit nicht als neues Zentrum geeignet ist.*

*b. Privatgrund bleibt und somit nicht sichergestellt ist, dass dieser in Zukunft nicht zweckentfremdet wird (z.B. für oberirdische Parkplätze o.ä.).*

*c. große Teile aufgrund der hohen Bauhöhe rundum stark beschattet werden und somit nicht zum Verweilen einladen.*

*d. nach der derzeitigen Planung direkt an der Planstraße und den Supermärkten liegt und deshalb ebenfalls nicht zum kommunikativen Treffpunkt geeignet ist.*

**Beschluss:**

Der geplante Platz hat eine Größe von ca. 1.000 m<sup>2</sup>, hinzukommen von ihrer Wirkung her noch die Vorbereiche des Einzelhandelsgebäudes sowie die Verkehrsflächen, die in Form eines „verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches“ gestaltet werden sollen. Von der Größe her ist der Platz damit vergleichbar mit den Stadtplätzen in Freising, Kempten und Memmingen. Auch die Plätze werden von Straßen begleitet. Das Funktionieren eines öffentlichen Platzes ist jedoch nicht abhängig von der Größe, sondern vielmehr von der Gestaltung und begleitenden Nutzung der Bebauung.

Die Lage des Platzes ist so gewählt, dass am Platz kleinteilige gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden und somit die Nutzbarkeit des Platzes erhöht wird.

Durch den breiten Fußgängerbereich (ca. 10 m inkl. Streifen für Stellplätze) vor der geplanten Ladenzone an der Gartenstraße und den verkehrsberuhigten Ausbau der Planstraße mit den parallelen Fußgängerflächen (insgesamt mind. 15 m) wird das Angebot für Fußgänger gegenüber der bisherigen Planung weiter verbessert. Darüber hinaus soll eine Arkade die räumliche Verknüpfung von Gartenstraße und Planstraße mit Platz stärken. Dies wird im Planentwurf entsprechend neu dargestellt.

Die öffentliche Nutzbarkeit des Platzes ist durch ein Gehrecht und Widmung gesichert. Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig. Eine Nutzung der Platzfläche als Parkplatz ist folglich nicht zulässig.

Eine Überprüfung der Besonnung der Platzfläche ist im Rahmen der Planungen erfolgt Die ausreichende Besonnung der Platzfläche ist durch Prüfung des Sonnenstandes und -tagesverlaufs nachgewiesen. Hierzu wird im Weiteren auf die vorausgegangenen Stellungnahmen/Beschlussfassungen verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 18 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

*e. möglicherweise nicht von kleinen Geschäften, welche zum Bummeln einladen, umgeben ist, da der Investor vorbehalten hat, diese Flächen auch für Wohnungen nutzen zu dürfen.*

**Beschluss:**

In einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO ist neben Wohnnutzung z.B. die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Durch die größere Tiefe der Bauräume im EG am Platz bzw. entlang der Gartenstraße wird eine kleinteilige gewerbliche Nutzung ermöglicht. Hierzu wird im Weiteren auf die vorausgegangenen Stellungnahmen/Beschlussfassungen verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 19 |
| Nein-Stimmen: | 4  |

*16. dass im näheren Umkreis der "Neuen Mitte" einerseits bereits florierende Geschäftsflächen (z.B. M3) bestehen, welche für den Kundenverkehr praktischer liegen (direkt an der Münchner Straße und der neuen Trasse, oberirdische Parkplätze) und andererseits mehrere Geschäfte in der Rathausstraße leer stehen bzw. wegen fehlender Rentabilität häufig wechselnde Besitzer haben.*

**Beschluss:**

Die Überprüfung der Einzelhandelssituation durch die CIMA hat ergeben, dass ein großes Kaufkraftpotential in Karlsfeld besteht, das durch den bestehenden Einzelhandel nicht abgerufen wird. Darüber hinaus wurde in dieser Studie die grundsätzliche Einzelhandelslage in Karlsfeld beurteilt mit Aufzeigen der Schwächen und Stärken. Dabei wurde klargestellt, dass der Bereich der Neuen Mitte funktionieren wird, wenn die Gemeinde die notwendigen planerischen Festlegungen trifft (keine Ausweisung von Gewerbeflächen mit gleicher Prägung an anderen Standorten, z. B. direkt an der Münchner Straße).

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 21 |
| Nein-Stimmen: | 2  |

**23) Bürger 7**

*Dieser neue Bebauungsplan hat leider gar nichts mehr mit der ersten Variante "Neuen Mitte" Ortszentrum Karlsfeld gemeinsam. Die Bürgerwünsche und Anregungen wurden leider ignoriert.*

*Die wesentlich höheren Häuser (mit 8, 7, 6 und 5 Stockwerken) passen nicht in das jetzige Wohngebiet bzw. in das jetzige Karlsfelder Ortsbild.*

*Die bereits vorhandenen Hochhäuser am Ortsbeginn (8 und 9 Stockwerke hoch) kann man ja als Bausünde der 70er Jahre bezeichnen aber das muss man doch bitte nicht wiederholen. Im Volksmund werden diese Häuser als "die Schlachtschiffe" bezeichnet!!! Die viel zu hohen Häuser erwecken hier den Eindruck die Karlsfelder Neue Mitte als "Klein Manhattan" darzustellen.*

**Beschluss:**

Das Grundprinzip einer gestaffelten Höhenentwicklung unter Berücksichtigung der Umgebungssituation wurde gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan nicht verändert. Auch der rechtskräftige Bebauungsplan sieht Gebäudehöhen zwischen 5 m und 25 m Wandhöhe vor. Mit der jetzigen Planung wird die bereits bestehende Geschossfläche nur neu verteilt, es sollen Gebäude mit III bis max. VIII Geschossen entstehen (max. Wandhöhe 24,50 m). Hierzu wird im Weiteren auf die vorausgegangenen Stellungnahmen/Beschlussfassungen verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 18 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

*Anstelle 90 Wohneinheiten zu erstellen wird mehr als das doppelte bebaut, also ca. 200-220 flächen- wie auch höhenmäßig. Die Stellplatzverordnung der PKW wird auf 1,1 gesenkt! Hier ist das Problem doch schon vorprogrammiert!! Warum eine Änderung, wo doch auch jetzt schon die Parkplätze Mangelware sind. Hat hier die Gemeinde schon einen Plan B wenn sich dies bestätigt?*

### **Beschluss:**

Der Stellplatzschlüssel ist das Ergebnis einer Berechnung des voraussichtlichen Stellplatzbedarfs. Bzgl. der Thematik „Stellplatzschlüssel“ wird auf die vorherigen Beschlüsse verwiesen. Der Stellplatzschlüssel für Wohnen wurde gegenüber der rechtskräftigen Planung nicht verändert.

Hierzu sowie zum vorhandenen Baurecht und der damit verbundenen Höhenentwicklung wird im Weiteren auf die vorausgegangenen Stellungnahmen/Beschlussfassungen verwiesen.

### **Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 18 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

*In der Gartenstraße werden die Häuser (3 und 5 Stockwerke) nicht wie im Ursprungsplan versetzt angeordnet, sondern es wird eine durchgehende Baulinie von ca. 120 m geplant. Schluchtähnlich und somit sind auch die Anwohner der Gartenstraße stärker einem höheren Lärmpegel und Abgasen ausgesetzt. (It. Aussage von Herrn Sandler muss man mit ca. 30-35 LKW am Tag rechnen (Anlieferung von Aldi, Rossmann und Tengelmann) und dann noch die An- und Abfahrten der Kunden die mit dem PKW über die Gartenstraße kommen.*

### **Beschluss:**

Die Begrenzung der überbaubaren Flächen (Bauräume) erfolgt weitestgehend als Baugrenzen (blau), die im Gegensatz zur Baulinie (rot), auf der zwingend gebaut werden muss (z. B. zur Sicherung wichtiger städtebaulicher „Kanten“), Rücksprünge der Gebäude zulassen. Die Gebäude im Plan sind nur hinweisliche Darstellungen und entsprechen nicht den zu realisierenden Gebäuden. Auch der gültige Bebauungsplan hat nur Bauräume festgesetzt und nicht direkt Vor- und Rücksprünge verlangt; lediglich bzgl. der Höhen wurden weitere Differenzierungen getroffen.

Hierzu wird im Weiteren auf die vorausgegangenen Stellungnahmen/Beschlussfassungen verwiesen.

Die im Plan festgesetzten Bauräume waren die Grundlage für das lufthygienische Gutachten und das Schallgutachten. Eine Beeinträchtigung der bestehenden und der geplanten Wohnnutzung ist gemäß Gutachten auszuschließen.

### **Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 18 |
| Nein-Stimmen: | 5  |



*Über das städtebauliche Grundkonzept, ein Ortszentrum zu bauen, ist man leider sehr weit davon abgekommen. Wie man an der Reaktion der Bürger im Juni 2012 im Bürgerhaus und am 19.02.2013 im großen Sitzungssaal im Rathaus sehen konnte, hat man erkannt, dass der Wunsch einer attraktiven Karlsfelder Mitte, mit dem jetzigen Plan des Investors nicht realisierbar ist.*

### **Beschluss:**

Der geplante Platz hat eine Größe von ca. 1.000 m<sup>2</sup>, hinzukommen von ihrer Wirkung her noch die Vorbereiche des Einzelhandelsgebäudes sowie die Verkehrsflächen, die in Form eines „verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches“ gestaltet werden sollen. Von der Größe her ist der Platz damit vergleichbar mit den Stadtplätzen in Freising, Kempten und Memmingen. Auch diese Plätze werden von Straßen begleitet. Das Funktionieren eines öffentlichen Platzes ist jedoch nicht abhängig von der Größe, sondern vielmehr von der Gestaltung und begleitenden Nutzung der Bebauung.

Die Lage des Platzes ist so gewählt, dass am Platz kleinteilige gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden und somit die Nutzbarkeit des Platzes erhöht wird.

Durch den breiten Fußgängerbereich (ca. 10 m inkl. Streifen für Stellplätze) vor der geplanten Ladenzone an der Gartenstraße und den verkehrsberuhigten Ausbau der Planstraße mit den parallelen Fußgängerflächen (insgesamt mind. 15 m) wird das Angebot für Fußgänger gegenüber der bisherigen Planung weiter verbessert. Darüber hinaus soll eine Arkade die räumliche Verknüpfung von Gartenstraße und Planstraße mit Platz stärken. Dies wird im Planentwurf entsprechend neu dargestellt. Hierzu wird im Weiteren auf die vorausgegangenen Stellungnahmen/Beschlussfassungen verwiesen.

### **Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 18 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

### **24) Bürger 8**

*Hiermit möchte ich anregen,*

- 1. dass der Bürgerwille hier eine Ortsmitte entstehen zu lassen ernst genommen wird und eine Planungsänderung vorgenommen wird, damit nicht eine zwar für den Investor gewinnbringende, aber den Bürger belastende Siedlung entsteht;*
- 2. dass die "Neue Mitte" in die Umgebung integriert wird, der alte schöne Marktplatz einbezogen wird und der lächerlich kleine, verschattete Platz verlegt wird.*

### **Beschluss:**

Der Marktplatz und das Planungsgebiet sind auch in dieser Planung weiterhin vernetzt. Die Rathausstraße wird als öffentlich gewidmete Fuß- und Radwegeverbindung im Planungsgebiet fortgeführt. Der neu entstehende Platz ist über die Planstraße angebunden. Die Lage des Platzes ist so gewählt, dass am Platz kleinteilige gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden und somit die Nutzbarkeit des Platzes erhöht wird.

Der geplante Platz hat eine Größe von ca. 1.000 m<sup>2</sup>, hinzukommen von ihrer Wirkung her noch die Vorbereiche des Einzelhandelsgebäudes sowie die Verkehrsflächen, die in Form eines „verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches“ gestaltet werden sollen. Von der Größe her ist der Platz damit vergleichbar mit den Stadtplätzen in Freising, Kempten und Memmingen. Auch diese Plätze werden von Straßen begleitet. Das Funktionieren eines öffentlichen Platzes

ist jedoch nicht abhängig von der Größe, sondern vielmehr von der Gestaltung und begleitenden Nutzung der Bebauung.

Die Lage des Platzes ist so gewählt, dass am Platz kleinteilige gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden und somit die Nutzbarkeit des Platzes erhöht wird.

Durch den breiten Fußgängerbereich (ca. 10 m inkl. Streifen für Stellplätze) vor der geplanten Ladenzone an der Gartenstraße und den verkehrsberuhigten Ausbau der Planstraße mit den parallelen Fußgängerflächen (insgesamt mind. 15 m) wird das Angebot für Fußgänger gegenüber der bisherigen Planung weiter verbessert. Darüber hinaus soll eine Arkade die räumliche Verknüpfung von Gartenstraße und Planstraße mit Platz stärken. Dies wird im Planentwurf entsprechend neu dargestellt. Hierzu wird im Weiteren auf die vorausgegangenen Stellungnahmen/Beschlussfassungen verwiesen.

### **Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 18 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

*3. dass die Kosten für die Erschließungsstraße Pfarrer-Mühlhauser-Straße vom Investor nachgezahlt und nicht vom Steuerzahler getragen werden müssen;*

### **Beschluss:**

Für die Beteiligung der Anwohner an Ausbaurkosten sind die Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes KAG maßgebend, nicht der Bebauungsplan.

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer ist vorgesehen, dass der Investor die durch ihn veranlassten Kosten zu übernehmen hat. Die Übernahme von Folgekosten für Infrastruktureinrichtung werden soweit es rechtlich zulässig ist, im Rahmen städtebaulicher Verträge mit dem Investor geregelt. Hierzu wird im Weiteren auf die vorausgegangenen Stellungnahmen/Beschlussfassungen verwiesen.

### **Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 19 |
| Nein-Stimmen: | 4  |

*4. dass die Kosten für den Neubau der Gartenstraße keinesfalls, auch nicht anteilig, auf die jetzigen Anwohner umgelegt werden, sondern auf den Investor; (Die Verbreiterung der Gartenstraße um lächerliche 50 cm, also eine Reifenbreite für jede Fahrbahn ist nämlich nur ein Trick, um die jetzigen Anwohner mit den Kosten belasten zu können, obwohl sie sowieso nur Nachteile durch diese Bebauung haben.)*

### **Beschluss:**

Für die Beteiligung der Anwohner an Ausbaurkosten sind die Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes KAG maßgebend, nicht der Bebauungsplan. In dem Fall des Umbaus der Gartenstraße ist die Ausbaubeitragssatzung der Gemeinde anzuwenden. Ein Verzicht darauf ist nicht zulässig.

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer ist jedoch vorgesehen, dass der Investor die durch ihn veranlassten Kosten zu übernehmen hat. Dadurch reduzieren sich bereits Kosten, die auf die übrigen Anlieger umzulegen sind. Darüber hinaus handelt es sich bei der Gartenstraße um Hauptverkehrsstraße bei der der gemeindliche Eigenanteil für die Fahrbahn bei 85 % und für die Gehwege bei 60 % liegt. Hierzu wird im Weiteren auf die vorausgegangenen Stellungnahmen/Beschlussfassungen verwiesen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 19 |
| Nein-Stimmen: | 4  |

*5. dass keinesfalls Parkplätze in der Gartenstraße zugelassen werden, da die Feinstaubwerte bei der jetzigen Planung sowieso schon die Grenzwerte überschreiten werden. Um das abzumildern, muss zur Abgrenzung des Fuß- und Radweges von der Straße eine immergrüne Hecke gepflanzt werden und für die Fassade empfiehlt sich wilder Wein.*

#### **Beschluss:**

Die Ausweisung von erforderlichen Stellplätzen für Besucher entlang der öffentlichen Straßen ist aus Gründen der Verkehrsordnung notwendig; dies gilt auch für den Stellplatznachweis notwendigen oberirdischen privaten Stellplätze im Bereich der gewerblichen Nutzungen. Die lufthygienische Situation wurde gutachterlich überprüft. Es wurde festgestellt, dass die Planung keine Veränderung der bestehenden Situation bewirken würde. Hierzu wird im Weiteren auf die vorausgegangenen Stellungnahmen/Beschlussfassungen verwiesen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 18 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

*6. dass die Anzahl der Wohnungen reduziert wird, da nur 1,1 Stellplatz pro Wohnung vorgesehen ist, die aber bei der mangelhaften Verkehrsinfrastruktur in Karlsfeld nicht ausreicht; niemand würde aus Stellplatznot auf öffentliche Verkehrsmittel umsteigen und aufs Auto verzichten - es sind bei der Größe der Wohnungen mind. 2 Stellplätze Fakt;*

#### **Beschluss:**

Der Stellplatzschlüssel ist das Ergebnis einer Berechnung des voraussichtlichen Stellplatzbedarfs. Bzgl. der Thematik „Stellplatzschlüssel“ wird auf die vorherigen Stellungnahmen/Beschlussfassungen verwiesen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 18 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

7. dass rechtzeitig auch ein Kindergarten mitgeplant wird;

**Beschluss:**

Die Errichtung eines Kindergartens ist bei Bedarf möglich. Entsprechende Gespräche mit dem Investor werden geführt. Auf Bebauungsplanebene ist es jedoch nicht möglich dies abschließend zu regeln, in einem WA sind Kinderbetreuungseinrichtungen planungsrechtlich allgemein zulässig.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 19 |
| Nein-Stimmen: | 4  |

8. dass die Entlüftungsschächte der Tiefgarage so geplant werden, dass die Abgase keinesfalls in Wohngebiete geleitet werden;

**Beschluss:**

Die Situierung der Entlüftungsschächte ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung sondern des Bauvollzugs. Bzgl. Dachaufbauten wird eine Festsetzung aufgenommen bzw. konkretisiert. Hierzu wird im Weiteren auf die vorausgegangenen Stellungnahmen/ Beschlussfassungen verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 19 |
| Nein-Stimmen: | 4  |

9. dass auch für die Entsorgungswege des Regenwassers genaue Pläne erstellt werden, die die Anwohner nicht wieder und weiter belasten, da die Versickerung auf den Grundstücken, wie es die Satzung vorschreibt, wegen der Tiefgarage nicht möglich ist;

**Beschluss:**

Um eine Versickerung auf den privaten Grundstücken zu ermöglichen, werden Teilbereiche von den Tiefgaragen ausgenommen. Die festgesetzte Dachbegrünung verlangsamt den Regenwasserabfluss und führt zu einer teilweisen Verdunstung. Detaillierte Planungen zur Entwässerung sind Gegenstand des Bauvollzugs.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 19 |
| Nein-Stimmen: | 4  |

*10. dass ein unwiderlegbares Gutachten über die Verschattung des "zentralen Platzes" erstellt wird;*

**Beschluss:**

Eine Überprüfung wurde durchgeführt. Die Begründung wird mit entsprechenden Ausführungen ergänzt.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 18 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

*11 . dass die Stabilität des Garagenbodens vorher überprüft wird, dass nicht nach einigen Jahren wie beim gleichen Statiker in der Karl-Theodorstraße teure Nachbesserungen nötig wurden, da die Bodenplatte Sprünge bekam;*

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
Dieses Thema ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und liegt in der Verantwortung des Bauherrn.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 19 |
| Nein-Stimmen: | 3  |

*12. dass die Gemeinde auf jeden Fall vertraglich sichert, dass im hinteren Bereich vor dem Beginn des Wohnungsbaus Gewerbe angesiedelt wird, damit nicht nach altbewährter Weise der Investor (eon-Gelände, Postgebäude, Gewerbehof usw.) dies im Nachhinein nicht realisiert.*

**Beschluss:**

Es ist rechtlich nur schwer möglich bzw. nur unter eingeschränkten Voraussetzung (z.B. Gefahr für die Öffentlichkeit) einen Bau- bzw. Nutzungszwang auszusprechen.  
In einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO ist eine ausschließliche Realisierung von Wohnnutzung nicht vorgesehen. Durch die größere Tiefe der Bauräume im EG am Platz wird eine kleinteilige gewerbliche Nutzung begünstigt. Hierzu wird im Weiteren auf die vorausgegangenen Stellungnahmen/Beschlussfassungen verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 19 |
| Nein-Stimmen: | 4  |

*13. dass geklärt wird, wenn das lufthygienische Gutachten für die Planstraße (Rathausstraße) im Bebauungsgebiet Neue Mitte Karlsfeld auf eine DTV von 850-1000 Fahrzeuge PKW und 50 Fahrzeuge Schwerverkehr kommt, dies dann nach Aussage von Frau Hotzan eine verkehrsberuhigte Straße werden kann;*

**Beschluss:**

Der Inhalt dieser Äußerung ist nicht ganz verständlich.

Die zu erwartende Verkehrsbelastung im MK-Gebiet ist wie folgt darzustellen: Die im MTS-Gutachten angenommenen Verkehrsmengen überschreiten auf Grund von Sicherheitszuschlägen zur Ermittlung von Luftschadstoffen die zu erwartenden Verkehrsmengen. Nach Angaben des IB Vössing ist für das MK-Gebiet mit einem LKW-Verkehr von max. ca. 30 Fahrten zu rechnen, die sich über den Tag verteilen (hier sind alle Fahrten beinhaltet, die **nicht** PKW's sind).

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 18 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

*14. dass die Gemeinde auf diesen Investor verzichtet, wenn er auf dieser Planung beharrt, denn ein Loch in der Landschaft ist leichter zu ertragen als in den Finanzen! Denn diese vielen Wohnungen werden viele Kosten für Infrastrukturmaßnahmen nach sich ziehen. Für die Ortsentwicklung ist eine Bebauung wie sie jetzt vorliegt nicht nur von den Bürgern, sondern auch von Fachleuten (TOPOS usw.) deshalb abzulehnen, weil es einen Ortskern um das Rathaus für alle Zeiten verbaut. Unter diesem Aspekt spielt es schon keine Rolle mehr, ob das Loch noch etwas länger bleibt.*

**Beschluss:**

Ein wichtiges städtebauliches Ziel der Gemeinde ist die Entwicklung einer Ortsmitte und zugleich die Sicherstellung der Einzelhandelsversorgung für den täglichen Bedarf des größten Bevölkerungsanteils der Karlfelder Bürger, die östlich der Münchner Straße wohnen.

Dabei wurde das Baurecht, das bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan festgeschrieben ist, im neuen Planungskonzept in den Baubereichen neu verteilt, jedoch nicht erhöht.

Die Planung reagiert auf die gestiegene Nachfrage nach zentralem Wohnraum und entspricht dem stadtplanerischen Ziel der Innenentwicklung vor Neuausweisung im Außenbereich.

Das Planungskonzept sieht gut orientierte und nutzbare Baustrukturen mit attraktiven privaten und öffentlich nutzbaren Freiflächen vor. Hierzu wird im Weiteren auf die vorausgegangenen Stellungnahmen/Beschlussfassungen verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 18 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

25) Bürger 9

*Der mir vorliegende Bebauungsplan verfehlt die im Anlass der Planung genannte Verbindung von attraktiven Einkaufsmöglichkeiten sowie urbaner Aufenthaltsqualität. Insb. gilt dies für die Planungsziele -Schaffung von qualitativem Wohnraum und -verträgliche städtebauliche Einfügung der zulässigen Nutzung und der Bebauung*

Gründe:

*1.) Verkehrsführung und Lärm*

*Die behauptete sehr gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz über Gartenstraße und Pfarrer-Mühlhauser-Straße ist, wie alle Karlsfelder Verkehrsteilnehmer wissen, zumindest zu den morgendlichen und abendlichen Stoßzeiten nicht gegeben selbst wenn die Einmündungen durch Ampeln geregelt sind. Zu diesen Zeiten herrscht auf der B304, in die diese Straßen münden sollen nämlich stockender oder stehender Verkehr.*

**Beschluss:**

Das Planungskonzept sieht gut orientierte und nutzbare Baustrukturen mit attraktiven privaten und öffentlich nutzbaren Freiflächen vor.

Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist aufgrund der Nähe zur B304 sehr gut, auch wenn diese zu Stoßzeiten stark verkehrsbelastet ist. Hierzu wird im Weiteren auf die vorausgegangenen Stellungnahmen/Beschlussfassungen verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 17 |
| Nein-Stimmen: | 6  |

*Auch ist das Gutachten "Vössing" nicht schlüssig, da es (vergl. S.6, I.Absatz) nur den motorisierten Individual-Verkehr, nicht aber den Bus- oder Lieferverkehr in Betracht zieht. Ohnehin überschreitet dort die bereits heute schon bestehende Lärmbelastung die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchv. (vergl. "Vorbelastungen unter 2.3.7 der vorliegenden Begründung).*

**Beschluss:**

Bus- und Lieferverkehr sind im Begriff motorisierter Individualverkehr inbegriffen. Maßgeblich ist der zusätzliche Verkehr, welcher nicht erheblich ist und damit kein Anwendungsfall der 16. BImSchV gegeben ist.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 18 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

*Auch wenn die Hauptlärmquelle durch die Münchener Straße (B 304) gegeben ist, so kann die bestehende Lärmbelastung durch den zusätzlichen Verkehr in und aus dem Bauungsgebiet nicht geringer werden.*

**Beschluss:**

Im Verhältnis zum rechnerisch anzusetzenden Planfall 0 mit 50 km/h verringert sich die Lärmbelastung trotz Verkehrszunahme auf Grund der Beschränkung der Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 19 |
| Nein-Stimmen: | 4  |

**2. Lufthygiene**

*Die Lufthygienische Untersuchungen an der Münchner Straße ergeben nach dem Gutachten der MTS (Kottermair) erhebliche Überschreitungs-häufigkeiten der Kurzzeitgrenzwerte für NO<sub>2</sub> und PM<sub>10</sub>. Wie es dann zu einer Verringerung der Emissionsfaktoren für 2025 trotz der vorhergesagten Vergrößerung der Verkehrszahlen kommen soll, ist in dem Gutachten nicht schlüssig dargelegt. Nur mit einer rein spekulativen Veränderung des Fahrzeugbestandes zu diesem Zeitpunkt dürfte die erwartete Verringerung der Schadstoffbelastung nicht zu erklären sein. Selbst bei einer solchen, schönenden Prognose werden die Grenzwerte in der Garten und Münchner Straße laut Gutachten der MTS (vergl. S. 34, letzter Abs.) auch weiterhin überschritten.*

**Beschluss:**

Die lufthygienische Situation wird sich durch die Bebauungsplanung nicht verändern.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 17 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

**3.) Planungskonzept**

*Die Forderung aus dem "Städtebaulichen Grundkonzept", ein Ortszentrum in unmittelbarer Nähe zum Rathaus zu schaffen, wird mit der vorliegenden Planung nicht erfüllt. Ein Ortszentrum, das eine soziale und kommunikative Wirkung entfalten sollte und damit den Gemeinsinn in Karlsfeld weiter fördern könnte, wird durch den jetzt vorgesehenen sog. Platz an der noch als "Planstraße" bezeichneten, geschwenkten und verlängerten Rathausstraße nicht entstehen können. Wie der maßstäblichen Zeichnung vom 31.01.2013 zu entnehmen ist, ist der geplante sog. Platz nicht nur deutlich kleiner (ca. nur 2/3 der Fläche) als der alte Marktplatz an der Rathausstraße, sondern von Süd-Westen her durch ein 24.5 m hohes, 8-stöckiges "Solitärgebäude" verschattet. Unter der Annahme eines für die sommerliche Nachmittagszeit durchaus typischen Sonnen Einstrahlwinkels von 50 Grad ergibt sich dann, wie mit einem Geo-Dreieck leicht nachweisbar, eine Verschattung von 2/3 der insges. nur ca. 1.000 m<sup>2</sup> großen neuen, zentralen Platz-Fläche, die das "Herzstück der Neuen Mitte" bilden soll. Während dieser sog. Platz von der SW-Seite also durch das im Volksmund schon wieder als neues "Schlachtschiff" bezeichnete Gebäude verschattet wird, führt auf seiner NO-Seite die verschwenkte, ca. 6 m breite Rathausstraße vorbei.*



*Laut MTS-Gutachten (vergl. S. 8 und 9 übergreifenden Abs.) wird für diese Straße ein Durchschnittlicher Täglicher Verkehr von 800-1000 Pkws und 50 Fahrzeugen Schwerverkehr erwartet.*

*Damit dürfte sich jede weitere Diskussion über die Eignung des Platzes als neues Ortszentrum erübrigen. In der Folge wird er im Wesentlichen nur als An- und Abfahrtszone für die angrenzenden, großflächigen, durchaus erwünschten Einzelhandelsgeschäfte dienen, wenn nicht gar als "Kurzzeit Parkfläche" für die Einkaufenden, die Tiefgaragen zum Ein- oder Ausladen, wie die Erfahrung zeigt, gern meiden.*

### **Beschluss:**

Im Hinblick auf die Positionierung der einzelnen Baukörper wurde mit dem vorliegenden Konzept eine deutlich durchlässigere Situierung gewählt im Vergleich zur gültigen Planung – so wurde z.B. die durchgehende Gebäudestange parallel der Gartenstraße weiter von dieser abgerückt, wodurch hier für die Anwohner mehr Freiraum geschaffen wird.

Durch den breiten Fußgängerbereich (ca. 10 m inkl. Streifen für Stellplätze) vor der geplanten Ladenzone an der Gartenstraße und den verkehrsberuhigten Ausbau der Planstraße mit den parallelen Fußgängerflächen (insgesamt mind. 15 m) wird das Angebot für Fußgänger gegenüber der bisherigen Planung weiter verbessert. Darüber hinaus soll eine Arkade die räumliche Verknüpfung von Gartenstraße und Planstraße mit Platz stärken. Dies wird im Planentwurf entsprechend neu dargestellt.

Der geplante Platz hat eine Größe von ca. 1.000 m<sup>2</sup>, hinzukommen von ihrer Wirkung her noch die Vorbereiche des Einzelhandelsgebäudes sowie die Verkehrsflächen, die in Form eines „verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches“ gestaltet werden sollen. Von der Größe her ist der Platz damit vergleichbar mit den Stadtplätzen in Freising, Kempten und Memmingen. Auch diese Plätze werden von Straßen begleitet. Das Funktionieren eines öffentlichen Platzes ist jedoch nicht abhängig von der Größe, sondern vielmehr von der Gestaltung und begleitenden Nutzung der Bebauung.

Das missverständliche Planzeichen „P“ auf der Platzfläche wird durch eindeutigeres Zeichen ersetzt. Es zeigt nur private Verkehrsfläche auf und nicht Parkplatz.

Hierzu wird im Weiteren auf die vorausgegangenen Stellungnahmen/Beschlussfassungen verwiesen.

### **Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 17 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

*Dies dürfte insbes. dann gelten, wenn zu befürchten steht, dass über die Ein- und Ausfahrtsrampen Wasser in die Tiefgaragen eindringen könnte (vergl. Neues Einkaufszentrum Pasing). Diese Befürchtung dürfte angesichts der bekannten Grundwassersituation in Karlsfeld und dem nun geplanten zusätzlichen Grad der Versiegelung des Baugeländes nicht ganz von der Hand zu weisen sein. Das gilt schon deshalb, weil zu dem Bebauungsplan eine flächendeckende Untersuchung über die jetzt neu entstehende Grundwassersituation fehlt. Eine Aussage über den derzeit schon stark schwankenden Grundwasserpegel in Karlsfeld reicht da nicht aus.*

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bzgl. der Thematik wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes verwiesen.

### **Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 18 |
| Nein-Stimmen: | 4  |

#### *4. Maß der baulichen Nutzung*

*Die für allgemeine Wohngebiete vom Baurecht zugelassenen Grundflächen und Geschossflächenzahlen sind bei der geplanten Bebauung von WA 1 und WA 2 überschritten (vergl. S. 15 und 16 der vorliegenden Begründung).*

*Dies wird versucht mit einer "gewünschten städtebaulichen Fassung des Plangebietes" und der aus Schallschutzgründen notwendigen Funktion der WA 1 zu begründen. Beides zeigt aber doch nur, wie sehr die gesamte Planung auf "Kante" genäht ist, um ganz im Sinne der Investoren deren größtmöglichen Verkaufserlös zu verwirklichen.*

*Man fragt sich dabei auch, ob die Investoren in ihren zukünftigen Werbebroschüren auf die notwendigen Schallschutzmaßnahmen und die eingeschränkte Nutzbarkeit der zu erwerbenden Wohnungen hinweisen würden. Von einer zukünftigen Parksituation, bei den nun geplanten 1,1 Stellplätzen je Wohneinheit würden ohnehin viele mögliche Käufer sehr überrascht werden.*

*Eine solche "Städtebauliche Fassung" wird aber von vielen Karlsfelder Bürgern nicht gewünscht, wie die bisher dankenswerter Weise schon durchgeführten Informationsveranstaltungen bereits gezeigt haben.*

### **Beschluss:**

Ein wichtiges städtebauliches Ziel der Gemeinde ist die Entwicklung einer Ortsmitte und zugleich die Sicherstellung der Einzelhandelsversorgung für den täglichen Bedarf des größten Bevölkerungsanteils der Karlsfelder Bürger, die östlich der Münchner Straße wohnen.

Dabei wurde das Baurecht, das bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan festgeschrieben ist, im neuen Planungskonzept in den Baubereichen neu verteilt, jedoch nicht verändert.

Die Planung reagiert auf die gestiegene Nachfrage nach zentralem Wohnraum und entspricht dem stadtplanerischen Ziel der Innenentwicklung vor Neuausweisung im Außenbereich.

Das Planungskonzept sieht gut orientierte und nutzbare Baustrukturen mit attraktiven privaten und öffentlich nutzbaren Freiflächen vor. Hierzu wird im Weiteren auf die vorausgegangenen Stellungnahmen/Beschlussfassungen verwiesen.

### **Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 18 |
| Nein-Stimmen: | 4  |

#### 26) Bürger / Nachbarn

*Leider haben wir feststellen müssen, dass die neuen Planungen ausschließlich auf die finanziellen Interessen der gescheiterten MKF Entwicklungsgesellschaft mbH und des neuen Investors zugeschnitten sind. Städtebauliche Gesichtspunkte und die nachhaltigen Belange*

*der Karlsfelder Bürger treten in den Hintergrund. Wir als unmittelbare Nachbarn werden inzwischen gar nicht mehr wahrgenommen.*

**Beschluss:**

Es wurde bereits im Vorfeld versucht durch Gespräche mit den direkt Betroffenen und darüber hinaus mittels Informationsveranstaltungen sowie in öffentlichen Sitzungen des Gemeinderates die vorliegenden Projektinformationen entsprechend weiterzugeben und die Belange der Anwohner entsprechend zu würdigen. Des Weiteren wird in der neuen Planung sichergestellt werden, dass Vereinbarungen weiterhin eingehalten werden; zur Klarstellung wird soweit möglich die Planung mit Festsetzung und Begründung ergänzt. Hierzu wird im Weiteren auf die vorausgegangenen Stellungnahmen/Beschlussfassungen verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 18 |
| Nein-Stimmen: | 4  |

*Städtebauliches Konzept*

*Das neue, nahezu fensterlose Gebäude (der Klotz) an der Münchner Straße macht bereits jetzt deutlich, wodurch die neue Ortsmitte Karlsfeld künftig geprägt sein wird.*

*Dieses Gebäude und noch mehr der großvolumige ununterbrochene Baukörper, der den großflächigen Einzelhandel unterbringen und zwei Vollgeschosse (!) enthalten soll, werden der Neuen (Orts-) Mitte das Flair eines Gewerbegebiets verschaffen. Ein schattenwerfender Wohnturm ohne ausreichenden Umgriff tut das Übrige.*

*Uns ist keine Stadt oder Gemeinde bekannt, deren Ortsmitte aus einem Gewerbegebiet besteht. Als Bürgermeister und Gemeinderäte müssen Sie sich fragen lassen, ob Sie mit dem vorgelegten Konzept Ihrer Verantwortung gegenüber den Karlsfelder Bürgern und auch künftigen Generationen gerecht werden.*

**Beschluss:**

Eine gewerbliche Bebauung ist nicht vergleichbar mit einer Wohnbebauung, die kleinteiliger ist und einen höheren Fensteranteil aufweist.

Der Einzelhandel trägt zur gewünschten wohnortnahen Versorgung bei und weist ein typisches Gebäudevolumen auf.

Die Wohngebäude sind aufgrund ihrer Kubatur als solche erkennbar.

Die ausreichende Besonnung der Platzfläche ist durch Prüfung des Sonnenstandes und -tagesverlaufs nachgewiesen.

Hierzu wird im Weiteren auf die vorausgegangenen Stellungnahmen/Beschlussfassungen verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 18 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

*Bebauungsplan allgemein*

*Mit der Änderung des Bebauungsplans werden das Baurecht erhöht und dem Investor mehr Freiheiten hinsichtlich der Nutzung eingeräumt, damit das Grundstück im Wert steigt. Die Gemeinde stellt damit die Interessen Einzelner über die Belange der Allgemeinheit. Das Bedürfnis nach gesundem Wohnen in der unmittelbaren Nachbarschaft (Umweltschutz und Schutz vor Lärm) wird genauso vernachlässigt, wie die vorstehend erwähnten städtebaulichen Gesichtspunkte und die allgemeine Verkehrssituation in Karlsfeld. Von einer gerechten Abwägung kann daher keine Rede sein.*

*Das vorgelegte Konzept ist nicht mehr darauf ausgerichtet, den Karlsfelder Bürgern Einkaufsmöglichkeiten und ein Ortszentrum zu verschaffen. Es geht vielmehr nur noch darum, der gescheiterten MKF Entwicklungsgesellschaft mbH den Verkauf des Grundstücks mit möglichst wenig Verlust zu ermöglichen und dem neuen Investor einen hohen Gewinn in Aussicht zu stellen. An diesen Gesichtspunkten darf die Gemeinde Karlsfeld ihr Handeln - zu Lasten der Bürger - nicht ausrichten*

**Beschluss:**

Ein wichtiges städtebauliches Ziel der Gemeinde ist die Entwicklung einer Ortsmitte und zugleich die Sicherstellung der Einzelhandelsversorgung für den täglichen Bedarf des größten Bevölkerungsanteils der Karlsfelder Bürger, die östlich der Münchner Straße wohnen.

Dabei wurde das Baurecht, das bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan festgeschrieben ist, im neuen Planungskonzept in den Baubereichen neu verteilt.

Die Planung reagiert auf die gestiegene Nachfrage nach zentralem Wohnraum und entspricht dem stadtplanerischen Ziel der Innenentwicklung vor Neuausweisung im Außenbereich.

Das Planungskonzept sieht gut orientierte und nutzbare Baustrukturen mit attraktiven privaten und öffentlich nutzbaren Freiflächen vor. Hierzu wird im Weiteren auf die vorausgegangenen Stellungnahmen/Beschlussfassungen verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 18 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

*Verkehr und Parkplätze*

*Sollte der großflächige Einzelhandel in der Neuen Mitte neben dem Mediamarkt usw. an der Münchner Straße tatsächlich erfolgreich betrieben werden können, droht unseres Erachtens in der neuen Mitte der Verkehrsinfarkt, und zwar auch in den umliegenden Wohngebieten, vor allem in unserem Bereich. Den vorliegenden Untersuchungen, nach denen alles unproblematisch sein soll, können wir nicht glauben.*

**Beschluss:**

Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan wird das Maß der Nutzung beibehalten. Bzgl. der Thematik „Verkehr“ wird auf die verkehrstechnische Untersuchung des Büros Vössing sowie auf die vorab gefassten Beschlüsse/Stellungnahmen verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

|             |    |
|-------------|----|
| anwesend:   | 23 |
| Ja-Stimmen: | 17 |

Nein-Stimmen: 6

*Insbesondere die Anzahl der Stellplätze für die Wohnungen erscheint bei weitem nicht ausreichend.*

*Die Gemeinde und die Planer haben entgegen der Zusage anlässlich des Gesprächs am 31. Juli 2012 kein Konzept entwickelt und keine Überlegungen angestellt, wie man die Parkplätze in unserem Wohngebiet für uns erhalten kann. Auch insoweit ist festzustellen, dass die Gemeinde unsere Belange nicht in die Abwägung einbezogen hat*

**Beschluss:**

Bzgl. der Thematik „Stellplatzschlüssel“ wird auf die vorherigen Beschlussfassungen/ Stellungnahmen verwiesen. Es ist nicht davon auszugehen, dass ortskundige Kunden in der Gerhart-Hauptmann-Straße ihr Fahrzeug abstellen sollten, über 100 m von den Ladeneingängen entfernt, wenn sie in einer Tiefgarage mit direktem Zugang zum Einkaufen parken können. Die Gemeinde geht davon aus, dass darüber hinaus Ortsunkundige weder die privaten Stellplätze der Anwohner benutzen noch überhaupt in der Gerhart-Hauptmann-Straße parken werden. Um Schwierigkeiten zu vermeiden, wird für den öffentlichen Bereich ein Parkplatzmanagement erarbeitet.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 17 |
| Nein-Stimmen: | 6  |

*Abgase, Lärm*

*Die intensive Ansiedlung von Gewerbe ("des Gewerbegebiets") in der Mitte Karlsfelds wird die bereits von der Münchner Straße ausgehenden Abgas- und Lärmimmissionen erheblich steigern. Wir zweifeln an, dass dadurch die zulässigen Werte nicht überschritten werden. Für uns als unmittelbare Nachbarn stellt die Belieferungs- und Entsorgungszone mit ihrem (auch "stehenden") Lastwagenverkehr eine zusätzliche unzumutbare Belastung dar.*

**Beschluss:**

Es handelt sich dabei nicht um ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, sondern um zwei Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO und einem Kerngebiet nach § 7 BauNVO. In den Allgemeinen Wohngebieten ist die gewerbliche Nutzung stark begrenzt. Es wurden ein Immissions- und ein lufthygienisches Gutachten durchgeführt; diese Gutachten haben ergeben, dass für die Anwohner Gartenstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße die zulässigen Werte eingehalten werden.

Der Schutz der Nachbarschaft ist durch Einhausung der Anlieferzone und die Limitierung der Lärmentwicklung (Schallschutzkontingent) und durch eine Lärmschutzeinrichtung am Ende der Pfarrer-Mühlhauser-Straße gewährleistet.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 18 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

*Gebäude für den großflächigen Einzelhandel*

*Dieser großvolumige ununterbrochene Baukörper soll - anders als zuletzt geplant - zwei Vollgeschosse umfassen. Der geänderte Bebauungsplan enthält keine Gestaltungsauflagen und auch keine Nutzungsbeschränkungen. Auch im ganzen Obergeschoss können Gastwirtschaften betrieben, Dachterrassen angelegt und Freiflächen geschaffen werden. Der geltende Bebauungsplan sieht zu unserem Schutz u.a. vor, dass die Nutzung von Dachflächen als Terrassen und Freiflächen im Bereich der Gerhart-Hauptmann-Straße nicht zulässig ist.*

**Beschluss:**

Die Zahl der Vollgeschosse im Kerngebiet MK ist ein höchst zulässiges Maß. In der weiteren Bebauungsplandarstellung wird für das betroffene Obergeschoss noch eine weitere Gliederung aufgenommen. Es ist städtebaulich und gestalterisch wichtig, dass nicht nur ein gleichförmiges erdgeschossiges Gebäude entsteht. Bereits im gültigen Bebauungsplan war eine zweigeschossige Bebauung mit Gliederung vorgesehen. Hierzu wird im Weiteren auf die vorausgegangenen Stellungnahmen/Beschlussfassungen verwiesen. Zur Vermeidung einer Lärmbelastung der umliegenden Bereiche des Kerngebiets MK wurde in § 12 Abs. 1 ein Emissionskontingent festgesetzt. Hierzu wird im Weiteren auf die eingangs getroffene Stellungnahme/Beschlussfassung zu 26) Bürger / Nachbar verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 18 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

*Die Gemeinde bzw. die Planungsbehörden hatten uns auch zugesagt, die Schadstoff-, Lärm- und Geruchsimmissionen durch geeignete Maßnahmen an den Wänden und Fenstern des Gebäudes zur Gerhart-Hauptmann-Straße in Grenzen zu halten.*

**Beschluss:**

Dies ist in der Satzung unter den §§ 10 Abs. 5., § 12 Abs. 1 und Abs. 4 auch entsprechend festgesetzt. Des Weiteren ist dies auch noch Gegenstand der Baugenehmigung. Hierzu wird im Weiteren auf die eingangs getroffene Stellungnahme/Beschlussfassung zu 26) Bürger / Nachbar verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 18 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

*Die bisherige Planung sah auch eine gestaffelte Höhenentwicklung vor, beginnend mit einer Höhe von rd. drei Metern. Nach der nunmehr vorgelegten Planung sehen wir uns - bis auf einen kleinen Ausschnitt - einer neun Meter hohen Außenwand gegenüber.*

**Beschluss:**

Der bisherige Bebauungsplan hat Wandhöhen von 5 m, 6 m und 8 m direkt zur Gerhart-Hauptmann-Straße festgesetzt.

Nun werden zur Gerhart-Hauptmann-Straße in Teilbereichen eine geringere maximal zulässige Wandhöhen von 6,0 m bzw. nur im Eckbereich 9,0 m festgesetzt. Die zulässige Höhenentwicklung entspricht der Höhe der nördlichen und östlichen Wohnbebauung. Hierzu wird im Weiteren auf die vorausgegangenen Stellungnahmen/Beschlussfassungen verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 19 |
| Nein-Stimmen: | 4  |

*Im Hinblick auf die nunmehr erwartete Frequentierung stellt die Belieferungs- und Entsorgungszone ein noch größeres Problem dar als bisher erwartet.*

**Beschluss:**

Sowohl die Verkaufsfläche des Einzelhandels, wie auch die Lage und Ausführung der An- und Ablieferung im Kerngebiet haben sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht bzw. nicht wesentlich verändert. Die Lärmschutteinrichtung am Ende der Pfarrer-Mühlhauser-Straße ist weiterhin festgesetzt. Hierzu wird im Weiteren auf die eingangs getroffene Stellungnahme/Beschlussfassung zu 26) Bürger / Nachbar verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 19 |
| Nein-Stimmen: | 4  |

*Unklar ist, wo sich die technischen Anlagen und die Entlüftungen des großflächigem Einzelhandels befinden. Wir können daher nicht beurteilen, ob unsere Wohnungen vor Lärm, Abgasen und Gerüchen geschützt werden oder nicht.*

**Beschluss:**

Diesbezügliche Regelungen sind Gegenstand des Bauvollzugs und können nicht im Bebauungsplan geregelt werden. Es wird jedoch eine Festsetzung bzgl. Dachaufbauten aufgenommen. Hierzu wird im Weiteren auf die eingangs getroffene Stellungnahme/Beschlussfassung zu 26) Bürger / Nachbar verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 19 |
| Nein-Stimmen: | 4  |

*Tiefgarage*

*In der Veranstaltung am 19. Februar 2013 blieb offen, wie und an welchen Stellen die in der Tiefgarage entstehenden Abgase austreten bzw. abgesaugt werden.*

*Unklar ist weiterhin, wo sich die Tiefgaragenein- und -ausfahrten befinden. Die vorgelegte Planung ist daher auch in diesem Punkt unvollständig.*

**Beschluss:**

Diesbezügliche Regelungen sind Gegenstand des Bauvollzugs und können nicht im Bebauungsplan geregelt werden. Es wird jedoch eine Festsetzung bzgl. Dachaufbauten aufgenommen.

Die Tiefgaragenein- und -ausfahrten befinden sich an der Pfarrer-Mühlhauser-Straße und sind auch dort festgesetzt, siehe Planzeichen Nr. 4.4 und 4.5.

Hierzu wird im Weiteren auf die eingangs getroffene Stellungnahme/Beschlussfassung zu 26) Bürger / Nachbar verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 19 |
| Nein-Stimmen: | 4  |

*Zusammenfassung*

*Wir gehen davon aus, dass die vorgelegte Planung die Anforderungen an eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung insbesondere deshalb nicht erfüllt, weil wesentliche Planungsgrundlagen fehlen.*

*Ein städtebauliches Konzept für eine wirkliche Ortsmitte ist nicht zu erkennen.*

*Eine gerechte Abwägung zwischen den Belangen der Bürger und den Interessen des Grundstückseigentümers hat nicht stattgefunden.*

*Das einseitige Abstellen auf die wirtschaftlichen Interessen des Grundstückseigentümers und des Investors werden sich langfristig zum Nachteil Karlsfelds auswirken.*

*Unsere Belange als unmittelbare Nachbarn sind bei weitem nicht ausreichend berücksichtigt worden. Von einer gerechten Abwägung kann schon deshalb keine Rede sein, weil die Gemeinde beabsichtigt, Maßnahmen zu unserem Schutz zurückzunehmen.*

*Die Gemeinde hat bisher immer vorgegeben, uns nicht nur anzuhören, sondern unsere Interessen auch zu berücksichtigen. Die Besprechung am 31. Juli 2012, unseren Brief vom 01. August 2012 und den Besuch der Veranstaltung am 19. Februar 2013 hätten wir uns sparen können.*

*Die Gemeinde hat auch unseren Vorschlag ignoriert, eine einvernehmliche Lösung mit uns zu anzustreben. Stattdessen verweist man uns auf die gesetzlichen Mindestanforderungen und auf das formelle Verfahren.*

*Wir lehnen das städtebauliche Konzept ab, sehen nahezu unlösbare Verkehrs- sowie Parkplatzprobleme, halten die Lärm- bzw. Abgassituation für unzumutbar und sehen darüber hinaus unsere Belange in unzulässiger Weise beeinträchtigt. Wir haben Zweifel an der Einhaltung der Mindestanforderungen und werden deshalb in eine rechtliche Prüfung einsteigen müssen.*

**Beschluss:**



Die frühzeitige Öffentlichkeitbeteiligung ist der erste Verfahrensschritt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Bei der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die dabei zu berücksichtigten Aspekte sind in § 1 Abs. 6 BauGB festgelegt.

Dabei werden auch die Belange der Nachbarn in die Abwägung miteinbezogen. Es ist nicht klar, inwiefern die Gemeinde durch die geänderte Planung Maßnahmen zurückgenommen hat, die dem Schutz der Anwohner dienen. Vielmehr wurden die Maßnahmen des Lärmschutzes beibehalten.

Hierzu wird im Weiteren auf die eingangs getroffene Stellungnahme/Beschlussfassung zu 26) Bürger / Nachbar verwiesen.

### **Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 18 |
| Nein-Stimmen: | 5  |

### **Beschluss:**

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 83B für das Gebiet „Neue Mitte Karlsfeld“ mit Begründung i. d. F. vom 06.05.2013 wird gebilligt.

Das weitere Verfahren wird nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Die Verwaltung wird beauftragt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erst dann einzuleiten, wenn der entsprechende städtebauliche Vertrag geschlossen ist.

### **Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 23 |
| Ja-Stimmen:   | 17 |
| Nein-Stimmen: | 6  |